



Poznań, 09.06.2026 r.

Brzeźno Stare

- a) 17 – o numerze KW: PO1B/00054737/8
- b) 18 – o numerze KW: PO1B/00054737/8
- c) 63 – o numerze KW: PO1B/00054737/8
- d) 15/2 – o numerze KW: PO1B/00018175/6
- e) 20 – o numerze KW: PO1B/00041304/0

REGULAMIN SPRZEDAŻY

WARUNKI SPRZEDAŻY W TRYBIE KONKURSU OFERT I AUKCJI

(zwane dalej Warunkami sprzedaży)

Informacje Wstępne

Warunki sprzedaży w trybie konkursu ofert lub aukcji określają zasady sprzedaży z wolnej ręki prawa własności nieruchomości, tj. działek położonych w miejscowości:

Brzeźno Stare

- a) 17 – o numerze KW: PO1B/00054737/8
- b) 18 – o numerze KW: PO1B/00054737/8
- c) 63 – o numerze KW: PO1B/00054737/8
- d) 15/2 – o numerze KW: PO1B/00018175/6
- e) 20 – o numerze KW: PO1B/00041304/0

Postępowanie toczy się po ogłoszeniu upadłości podmiotu, którym jest: Agro-Laskownica Sp. z o.o. z siedzibą w Laskownicy-Wielkiej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu na podstawie postanowienia z dnia 06.03.2025 r. (sygn. akt: PO1P/GU/2325/2023).

Postępowanie prowadzone jest obecnie pod sygnaturą PO1P/GUp/13/2025.

Sprzedaż prowadzona jest przez syndyka masy upadłości Agro-Laskownica Sp. z o.o. w upadłości– Paulinę Skonieczną-Masternak, licencja nr 1773 (zwaną dalej Syndykiem) na zasadach zatwierdzonych postanowieniem Sędziego-Komisarza z dnia 09.10.2025 r., zmienionego postanowieniem z dnia 22.05.2026 r.

§ 1 Przedmiot sprzedaży

1. Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności nieruchomości położonych w miejscowości Brzeźno Stare (gm. Wągrowiec) – działek o numerach:

SYNDYK MASY UPADŁOŚCI AGRO-LASKOWNICA SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI

- PAULINA SKONIECZNA-MASTERNAK

LICENCJA NR 1773

ul. Bóżnicza 1/14, 61-751 Poznań
608 110 565

agro-laskownica@skoniecznamasternak.pl

rachunek bankowy masy upadłości AGRO-LASKOWNICA: 44109017370000000161779997

- a. 17 – o numerze KW: PO1B/00054737/8
- b. 18 – o numerze KW: PO1B/00054737/8
- c. 63 – o numerze KW: PO1B/00054737/8
- d. 15/2 – o numerze KW: PO1B/00018175/6
- e. 20 – o numerze KW: PO1B/00041304/0

zwane dalej Przedmiotem sprzedaży.

- 2. Procedura sprzedaży przeprowadzana na podstawie niniejszych Warunków sprzedaży dotyczy jednorazowej sprzedaży łącznie wszystkich działek wymienionych w ww. ust. 1. Nie dopuszcza się sprzedaży pojedynczych działek.
- 3. Nieruchomości zostały opisane i wycenione w operacie szacunkowym, który jest dostępny do wglądu pod adresem:
<https://www.skonecznamasternak.pl/agro-laskownica-sp-z-o-o/>
- 4. Syndyk informuje, że nieruchomości są obecnie zajmowane bezumownie przez podmiot, który dotychczas był stroną umowy dzierżawy.

§ 2 Podstawy prawne konkursu ofert/aukcji

- 1. Przedmiot konkursu ofert zbywany jest na zasadach określonych w niniejszych Warunkach, w trybie sprzedaży z wolnej ręki oraz ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (dalej „PU”), z odpowiednim stosowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (dalej „KC”), przy uwzględnieniu regulacji wynikających z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej „Ustawa”), o ile przepisy Ustawy, w stanie prawnym związanym ze sprzedażą nieruchomości w ramach postępowania upadłościowego, będą miały zastosowanie.
- 2. Sprzedaż przedmiotu konkursu ofert na warunkach wskazanych w Warunkach sprzedaży wynika ze zgody sędziego-Komisarza wyrażonej w treści postanowienia z dnia 09.10.2025 r. zmienionego postanowieniem z dnia 22.05.2026 r. (PO1P/GUp/13/2025).
- 3. Sprzedaż Przedmiotu konkursu odbędzie się z wolnej ręki w trybie zorganizowanej przez syndyka procedury sprzedaży odbywającej się w dwóch etapach:
 - a. pierwszym etapem procedury sprzedaży będzie konkurs ofert pisemnych;
 - b. drugim etapem procedury sprzedaży będzie licytacja w siedzibie syndyka,

§ 3 Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

- 1. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 2 060 380 zł.
- 2. Syndyk ogłosi o zamiarze sprzedaży nieruchomości na co najmniej 3 portalach internetowych przeznaczonych do publikowania ogłoszeń dotyczących sprzedaży nieruchomości, wyznaczając termin składania ofert następujący po upływie co najmniej 14 dni od dnia ukazania się ogłoszenia oraz wyznaczając termin licytacji następujący co najmniej 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia.
- 3. Oferty należy składać na adres kancelarii Syndyka: syndyk Paulina Skoneczna-Masternak ul. Bóźnicza 1/14, 61-751 Poznań.
- 4. Oferta powinna zostać umieszczona w **odrębnej zaklejonej kopercie** z dopiskiem: oferta – BRZEŻNO STARE – nie otwierać przed 01.07.2026 r. - i zawierać co najmniej:
 - a. dokładne dane oferenta (imię i nazwisko/nazwa, adres, numer identyfikacyjny),
 - b. oferowaną cenę,
 - c. dowód wpłaty wadium,
 - d. wymagane ewentualnie pełnomocnictwa,

- e. adres e-mail i numer telefonu oferenta oraz podpis,
- f. oświadczenia, że oferent:
 - i. zapoznał się z Warunkami sprzedaży oraz że akceptuje je bez zastrzeżeń;
 - ii. zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu sprzedaży i nie wnosi wobec nich zastrzeżeń;
 - iii. jest świadomy, że przedmiot sprzedaży nie jest objęty rękojmią ani gwarancją z tytułu sprzedaży;
 - iv. wyraża zgodę na umieszczenie jego danych oraz wysokości złożonej oferty w dokumentach dotyczących przebiegu przetargu;
 - v. wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych.

Wzór oświadczeń dostępny jest pod adresem:

<https://www.skonecznamasternak.pl/agro-laskownica-sp-z-o-o/>

- 5. W wypadku składania oferty za pomocą przesyłki, ofertę należy umieścić **w dodatkowej kopercie**, z dopiskiem oferta – BRZEŻNO STARE – nie otwierać przed 01.07.2026 r. -
- 6. Oferty mogą być składane osobiście bądź za pośrednictwem operatora pocztowego w formie pisemnej w zaklejonej kopercie **w terminie do dnia 30.06.2026 r. do godziny 12.30** w Biurze Syndyka: KANCELARIA ADWOKACKA Paulina Skoneczna-Masternak ul. Bóźnicza 1/14, 61-751 Poznań. Decydująca jest data i godzina doręczenia oferty na ww. adres.
- 7. Syndyk nie ponosi odpowiedzialności za działania kurierów i godziny ich funkcjonowania oraz godziny prób doręczeń przesyłek. Syndyk nie ponosi odpowiedzialności w sytuacji, w której kurierzy podejmą próbę przesyłek w godzinach, w których biuro pozostaje nieczynne. Sekretariat przyjmujący oferty jest czynny od poniedziałku do czwartku (z wyłączeniem świąt i dni wolnych od pracy) w godz. 10:30-14:30.
- 8. Złożenie oferty oznacza związanie oferenta jej treścią do czasu zakończenia procedury sprzedaży nie dłużej jednak niż do wyznaczonego przez syndyka dnia zawarcia umowy sprzedaży.

§ 4 Wadium

- 1. Warunkiem uczestnictwa w procedurze sprzedaży jest wpłacenie wadium w wysokości 10% łącznej wartości minimalnej Przedmiotu sprzedaży, tj. 206 038 zł.
- 2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości o numerze: 44109017370000000161779997 tytułem „wadium w przetargu – BRZEŻNO STARE” najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert.

§ 5 Przetarg pisemny

- 1. **Otwarcie ofert przez Syndyka bądź upoważnioną przez niego osobę nastąpi w dniu 01.07.2026 r. o godz. 10:00 w siedzibie Syndyka (Poznań, ul. Bóźnicza 1/14).**
- 2. Udział w czynności możliwy jest osobiście w siedzibie syndyka lub w formie zdalnej (on-line). Celem uczestnictwa w otwarciu ofert należy wysłać prośbę o przestanie linku do spotkania na adres e-mail: agro-laskownica@skonecznamasternak.pl najpóźniej do dnia 30.06.2026 r., godz. 12:30.
- 3. Syndyk ustala, które oferty spełniają warunki formalne konkursu oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.

4. Syndyk odrzuca oferty nieodpowiadające warunkom konkursu ofert. Syndyk odrzuca również oferty nieczytelne lub budzące uzasadnione wątpliwości co do ich treści.
5. 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 wierzycieli w postępowaniu upadłościowym, unieważnienia konkursu w całości, przesunięcia terminu składania ofert, odrzucenia oferty, niedokonania wyboru żadnej oferty – bez podania przyczyny. W takim przypadku oferentom nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia, a w szczególności roszczenia odszkodowawcze.
6. W konkursie jako oferenci nie mogą uczestniczyć: syndyk oraz jego małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba pozostająca z nim w faktycznym związku, prowadząca z nim wspólnie gospodarstwo domowe.
7. Konkurs ofert jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli co najmniej jeden z uczestników złożył ofertę odpowiadającą warunkom konkursu ofert. W przypadku braku ofert Syndyk stwierdza zamknięcie konkursu ofert z powodu nieprzystąpienia oferentów do konkursu ofert.
8. Po stwierdzeniu, iż złożona oferta bądź złożone oferty spełniają warunki formalne przewidziane w niniejszych Warunkach, Syndyk ustala wysokość oferowanych cen w złożonych prawidłowo ofertach. Otwarcia ofert i ustalenia oferentów dopuszczonych do etapu drugiego – licytacji dokonuje syndyk osobiście bądź osoba przez niego wyznaczona.

§ 6 Licytacja

1. W ramach drugiego etapu procedury sprzedaży Syndyk przeprowadzi licytację w swojej siedzibie (Poznań, ul. Bóżnicza 1/14). Licytacja odbędzie się w dniu 09.07.2026 r. o godz. 10:00.
2. Kwota rozpoczynająca licytację będzie równa najwyższej ofercie złożonej w konkursie ofert pisemnych, zaś kwota postąpienia wyniesie 50.000 zł.
3. W licytacji wezmą udział wyłącznie oferenci dopuszczeni do udziału w niej po zakończeniu etapu konkursu ofert.
4. Licytację przeprowadzi syndyk osobiście, przybierając do udziału w czynności wyznaczoną przez siebie osobę, w licytacji wezmą udział oferenci – z zastrzeżeniem jak poniżej.
5. Podczas licytacji dopuszczalny jest udział publiczności w postaci osób, które zjawią się w siedzibie syndyka w terminie wskazanym w ogłoszeniu.
6. W licytacji udział wezmą trzech oferenci, którzy złożyli najwyższe oferty w konkursie ofert, a zaoferowana cena była wyższa, niż minimalna, przy czym:
 - jeśli ofertę pisemną złoży trzech oferentów (z których każdy zaoferował cenę wyższą niż minimalna) – wszyscy wezmą udział w licytacji
 - jeśli ofertę pisemną złoży dwóch oferentów (z których każdy zaoferował cenę wyższą niż minimalna) – wszyscy wezmą udział w licytacji;
 - jeśli ofertę pisemną złoży jeden oferent – będzie uprawniony do nabycia nieruchomości za cenę zaoferowaną w ofercie pisemnej, a licytacja nie odbędzie się;

7. Oferta złożona w toku licytacji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik licytacji (licytant) złoży ofertę korzystniejszą. Każdorazowo po złożeniu nowej - korzystniejszej oferty syndyk wezwie do składania kolejnych ofert 3-krotnie a w braku złożenia kolejnej korzystniejszej oferty wyłoni nabywcę w postaci podmiotu, który jako ostatni złożył najkorzystniejszą ofertę.
8. Oferent może brać udział w licytacji osobiście bądź przez pełnomocnika posiadającego pisemne upoważnienie do udziału w licytacji i składania ofert.

§ 7 Wybór oferenta

1. Sprzedaż odbędzie się za najwyższą oferowaną cenę.
2. Decyzja o wyborze oferty jest ostateczna i nie służy od niej odwołanie.

§ 8 Zawarcie umowy sprzedaży

1. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte lub wybrane, przysługuje zwrot wpłaconego wadium bez odsetek w ciągu 7 dni od dnia dokonania wyboru oferenta.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego ofertę wybrano, podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia nieruchomości.
3. Wyboru terminu i miejsca zawarcia umowy sprzedaży, w tym notariusza, przed którym umowa zostanie zawarta, dokonuje Syndyk.
4. Oferent, którego wybrano, zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy sprzedaży wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej do godz. 15:00 dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu konkursu ofert. Niedopełnienie tego warunku może skutkować odstąpieniem przez syndyka od zawarcia umowy i unieważnieniem konkursu ofert bądź zawarciem umowy z oferentem, który złożył kolejną najwyższą ofertę.
5. W przypadku gdy oferent, którego wybrał Syndyk, będzie uchylał się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, w tym nie przystąpi do zawarcia tej umowy w terminie określonym przez Syndyka, nie stawi się na akt notarialny w celu zawarcia umowy, nie wpłaci całej zaoferowanej ceny w wyznaczonym terminie albo nie będzie mógł być nabywcą prawa własności, wadium wpłacone przez tego oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości. W takiej sytuacji syndyk może odstąpić od zawarcia umowy i unieważnić konkurs ofert bądź zawrzeć umowę z oferentem, który złożył kolejną najwyższą ofertę.
6. Nabywcę nieruchomości obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy.
7. W przypadku gdy zawarcie umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży będzie wymagało uprzedniego umożliwienia KOWR wykonania prawa pierwokupu - w pierwszej kolejności zawarta zostaje umowa warunkowa, zaś umowa przenosząca własność nieruchomości zostaje zawarta po spełnieniu warunków ustawy.
8. Jeżeli na dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na nieruchomości będą znajdowały się zasiewy, prawo własności zasiewów oraz pochodzących z nich plonów pozostaje przy masie upadłości i nie przechodzi na nabywcę wraz z własnością nieruchomości. Nabywca zobowiązany będzie do umożliwienia syndykowi oraz osobom

przez niego upoważnionym wstępu na teren nieruchomości oraz korzystania z niej w zakresie niezbędnym do wykonania zabiegów agrotechnicznych, zbioru plonów oraz ich wywozu. Nabywca nie będzie zgłaszał wobec syndyka ani masy upadłości jakichkolwiek roszczeń związanych z wykonywaniem powyższych uprawnień, w szczególności z tytułu korzystania z nieruchomości, prowadzenia prac polowych, zbioru plonów oraz ich transportu.

§ 9 Informacje końcowe

1. Oferta oraz załączone do niej oświadczenia muszą być sporządzone w języku polskim. W przypadku załączenia do oferty dokumentów w języku innym niż polski należy załączyć tłumaczenia przysięgłe wszystkich dokumentów.
2. Konkurs ofert może zostać odwołany lub unieważniony w każdym czasie, bez możliwości wysuwania roszczeń wobec masy upadłości.
3. Okazanie Przedmiotu konkursu ofert odbędzie się w terminie ustalonym przez syndyka, przy czym chęć dokonania oględzin zgłosić należy za pośrednictwem poczty elektronicznej email: agro-laskownica@skoniecznamasternak.pl.

§ 10 Kontakt

1. Osobą kontaktową w sprawie przetargu jest Syndyk:
Paulina Skonieczna-Masternak
ul. Bóźnicza 1/14, 61-751 Poznań
sekretariat: 788 278 275
agro-laskownica@skoniecznamasternak.pl
2. Syndyk nie udziela informacji, czy w toku przebiegu sprzedaży są składane oferty ani ile ofert dotychczas wpłynęło.
3. Syndyk nie udziela porad prawnych w zakresie przebiegu przetargu oraz kwestii związanych z nabyciem prawa własności.
4. Syndyk nie odpowiada na zapytania składane przez portale ogłoszeń.