Skonieczna-Masternak
— DORADCA RESTRUKTURYZACYJNY —

Poznań, 09.11.2026 r.

lokal mieszkalny położony w Szamotułach pod adresem ul. B. Chrobrego 50A/4
(nieruchomość lokalowa nr 4 o funkcji mieszkalnej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń w wysokości 7975/47562 części, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr PO1A/00056625/3 (zaś dla nieruchomości gruntowej – PO1A/00049628/2))

REGULAMIN SPRZEDAŻY

WARUNKI SPRZEDAŻY

W TRYBIE KONKURSU OFERT PISEMNYCH

POŁĄCZONEGO Z LICYTACJĄ W SIEDZIBIE SYNDYKA

(zwane dalej Warunkami sprzedaży)

Informacje Wstępne

Warunki sprzedaży w trybie konkursu ofert określają zasady sprzedaży lokalu mieszkalnego: lokal mieszkalny położony w Szamotułach pod adresem ul. B. Chrobrego 50A/4 (nieruchomość lokalowa nr 4 o funkcji mieszkalnej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń w wysokości 7975/47562 części, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr PO1A/00056625/3 (zaś dla nieruchomości gruntowej – PO1A/00049628/2))
- w toku postępowania po ogłoszeniu upadłości Leszka Jabłońskiego jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Postępowanie toczy się po ogłoszeniu upadłości przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu na podstawie postanowienia z dnia 19.08.2026 r. (PO1P/GU/1051/2026).

Postępowanie prowadzone jest obecnie pod sygnaturą PO1P/GUp-s/1156/2026.

Sprzedaż prowadzona jest przez syndyka masy upadłości Leszka Jabłońskiego – Paulinę Skonieczną-Masternak, licencja nr 1773 (zwaną dalej Syndykiem).

§ 1 Przedmiot sprzedaży

1. Przedmiotem sprzedaży jest lokal mieszkalny położony w Szamotułach pod adresem ul. B. Chrobrego 50A/4 (nieruchomość lokalowa nr 4 o funkcji mieszkalnej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń w wysokości 7975/47562 części, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr PO1A/00056625/3 (zaś dla nieruchomości gruntowej – PO1A/00049628/2)).
2. Sprzedaż dokonywana jest w trybie art. 313 prawa upadłościowego.
3. Przedmiot sprzedaży nie jest zamieszkany, na moment sporządzenia regulaminu w lokalu znajdują się rzeczy osobiste upadłego. Upadły deklaruje opróżnienie lokalu do dnia zawarcia umowy z nabywcą. W związku z korzystaniem z lokalu istnieje zaległość wobec Wspólnoty Mieszkaniowej.
4. Nieruchomość została opisana i wyceniona w operacie szacunkowym, który jest dostępny do wglądu pod adresem:

https://www.skoniecznamasternak.pl/leszek-jablonski/

https://www.skoniecznamasternak.pl/wp-content/uploads/2026/10/JL-operat-szacunkowy-mieszkanie-.pdf

§ 2 Podstawy prawne konkursu ofert

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.

§ 3 Procedura sprzedaży

1. Sprzedaż Nieruchomości odbędzie się w drodze konkursu ofert pisemnych połączonego z licytacją, która odbędzie się w siedzibie syndyka.
2. W pierwszym etapie odbędzie się konkurs pisemnych ofert. W drugim etapie pośród oferentów odbędzie się licytacja, w której najwyższa złożona oferta pisemna będzie ceną minimalną.
3. 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.

§ 4 Cena wywoławcza, oferty, licytacja

1. Cena wywoławcza – cena minimalna Nieruchomości wynosi 253 800,00 zł.
2. Oferty pisemne składane w ramach etapu pierwszego należy składać na adres kancelarii Syndyka: syndyk Paulina Skonieczna-Masternak ul. Bóżnicza 1/14, 61-751 Poznań.
3. Oferta powinna zostać umieszczona w **odrębnej zaklejonej kopercie** z dopiskiem „oferta w postępowaniu dotyczącym Leszka Jabłońskiego – nie otwierać przed 27.11.2026 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 Nieruchomości 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 konkursu ofert;
     v. wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych.

   Wzór oświadczeń dostępny jest pod adresem: http://www.skoniecznamasternak.pl/wp-content/uploads/2026/04/wzor-oswiadczen.docx

4. W wypadku składania oferty za pomocą przesyłki, ofertę należy umieścić **w dodatkowej kopercie**, z dopiskiem: „oferta w postępowaniu dotyczącym Leszka Jabłońskiego – nie otwierać przed 27.11.2026 r."
5. Oferty mogą być składane osobiście bądź za pośrednictwem operatora pocztowego w formie pisemnej w zaklejonej kopercie **w terminie do dnia 26.11.2026 r. do godziny 12.30** w Biurze Syndyka: KANCELARIA ADWOKACKA Paulina Skonieczna-Masternak ul. Bóżnicza 1/14, 61-751 Poznań. Decydująca jest data i godzina doręczenia oferty na ww. adres.
6. 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 w godzinach 10:30-14:30.

§ 5 Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w procedurze sprzedaży jest wpłacenie wadium w wysokości 10% ceny minimalnej, tj. 25 380,00 zł.

2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości o numerze: 59 1600 1462 1725 3973 3000 0001 tytułem: „wadium w konkursie ofert" najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert.

§ 6 Rozstrzygnięcie konkursu ofert pisemnych

1. Otwarcie ofert przez Syndyka bądź upoważnioną przez niego osobę nastąpi **w dniu 27.11.2026 r. o godz. 15:00** bez fizycznego udziału oferentów.
2. Udział w czynności możliwy jest w formie zdalnej (on-line). Celem uczestnictwa w otwarciu ofert należy wysłać prośbę o przesłanie linku do spotkania na adres e-mail: adwokat@skoniecznamasternak.pl.
3. Syndyk ustala, które oferty spełniają warunki formalne konkursu ofert 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 – z uwzględnieniem interesu masy upadłości, 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 jak również zastrzega sobie prawo unieważnienia konkursu w całości, przesunięcia terminu składania ofert, odrzucenia oferty, niedokonania wyboru żadnej oferty – bez podania przyczyny. W takim przypadku oferentom nie przysługują jakiekolwiek 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.
8. Jeśli w toku konkursu ofert ważną ofertę złoży wyłącznie jeden oferent – nabywa on Nieruchomość za zaoferowaną cenę. W takiej sytuacji etap drugi – licytacja, nie odbędzie się.
9. W przypadku braku ofert Syndyk stwierdza zamknięcie konkursu ofert z powodu nieprzystąpienia oferentów do konkursu ofert. W takiej sytuacji etap drugi – licytacja, nie odbędzie się.
10. Po stwierdzeniu, iż złożona oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane w niniejszych Warunkach, Syndyk ustala wysokość oferowanych cen w złożonych prawidłowo ofertach.

§ 7 Licytacja i wybór oferenta

1. Etap drugi – licytacja odbędzie się pośród oferentów, którzy złożyli ważne oferty.
2. **Licytacja odbędzie się w siedzibie syndyka – Poznań, Bóżnicza 1/14 w dniu 03.12.2026 r., godz. 13:30**. Licytację przeprowadzi syndyk, bądź osoba przez niego wyznaczona. Wymagany jest osobisty udział oferentów bądź ich pełnomocników – pod warunkiem okazania oryginału pełnomocnictwa obejmującego umocowanie do udziału w licytacji i składania ofert w imieniu oferenta.

3. Podczas licytacji najwyższa złożona oferta pisemna – najwyższa kwota zaoferowana w konkursie ofert pisemnych będzie stanowiła cenę minimalną. Kwota postąpienia wyniesie 10.000 zł.
4. Oferta złożona w toku licytacji przestaje wiązać, gdy inny licytant zaoferuje cenę wyższą.
5. Licytację wygrywa oferent, który zaoferuje najwyższą cenę. 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.
6. Niestawiennictwo oferentów uprawnionych do udziału w licytacji ustnej, nie tamuje możliwości przeprowadzenia procedury licytacji. Jeżeli żaden z oferentów nie stawi się na licytację lub żaden z oferentów, który stawił się na licytację nie dokona postąpienia, syndyk dokona wyboru oferenta w osobie, która w konkursie ofert pisemnych złożyła najwyższą ofertę. Jeśli dwie lub więcej osób/podmiotów złoży identyczną ofertę w konkursie ofert pisemnych i żadna z nich nie stawi się na licytację albo nie dokona postąpienia - wybór nabywcy nastąpi poprzez losowanie spośród oferentów uprawnionych do wzięcia udziału w licytacji ustnej. Losowania dokonuje syndyk bądź wyznaczona przez niego osoba.
7. Zwycięzcą licytacji będzie oferent, który złożył najwyższą ofertę.
8. 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. Syndyk informuje, że umowa zostanie zawarta w kancelarii notarialnej w Poznaniu.
4. Oferent, którego wybrano, zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy sprzedaży wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu konkursu ofert. Niedopełnienie tego warunku skutkuje uprawnieniem syndyka do odstąpienia od zawarcia umowy i unieważnienia konkursu ofert bądź zawarcia 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 i nie przystąpi do zawarcia tej umowy w terminie określonym przez Syndyka, 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.

§ 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 takich dokumentów.
2. Konkurs ofert może zostać odwołany lub unieważniony w każdym czasie, bez możliwości wysuwania roszczeń wobec masy upadłości.
3. Okazanie Nieruchomości odbędzie się w terminie ustalonym z zainteresowanym, przy czym chęć dokonania oględzin zgłosić należy wyłącznie za pośrednictwem poczty elektronicznej email: adwokat@skoniecznamasternak.pl do dnia 04.11.2026 r. Sprzedaż następuje w stanie faktycznym i prawnym na dzień zawarcia umowy, a oferent ponosi ryzyko wynikające z braku osobistych oględzin nieruchomości.

§ 10 Kontakt

1. Dane do kontaktu w sprawie konkursu ofert:

Syndyk Paulina Skonieczna-Masternak
ul. Bóżnicza 1/14, 61-751 Poznań
788 278 275
adwokat@skoniecznamasternak.pl

3. Syndyk nie udziela informacji, czy w toku przebiegu sprzedaży są składane oferty ani ile ofert dotychczas wpłynęło.
4. Syndyk nie udziela porad prawnych w zakresie przebiegu konkursu ofert oraz kwestii związanych z nabyciem prawa własności, jak również w zakresie dotyczącym skutków nabycia Nieruchomości.
5. Syndyk nie odpowiada na zapytania składane przez portale ogłoszeń.

Podpisano przez/ Signed by:
PAULINA SKONIECZNA-MASTERNAK
Data/ Date: 09.11.2026 14:32
mSzafir