

STALBUD Tarnów Sp. z o.o. w upadłości
z siedzibą w Mikołajowicach 221, 33-121 Bogumiłowice
KRS 0000064070, NIP: NIP: 8730006456

adres do korespondencji:
Zbigniew Typrowicz Syndyk Masy Upadłości
STALBUD Tarnów Sp. z o.o. w upadłości
ul. Wielicka 25, pok. 208, 30-552 Kraków
email: syndyk.typrowicz@gmail.com, tel. +48503169678

Kraków, dnia 24 października 2025 r.

Sygn. akt VIII GUp 262/16

**REGULAMIN SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI UPADŁEGO
Z WOLNEJ RĘKI
WARUNKI PRZETARGU NIERUCHOMOŚCI**

w drodze konkursu ofert, w trybie art. 311 prawa upadłościowego

I. Organizator przetargu i tryb przetargu

Sprzedaż organizowana jest przez Syndyka Masy Upadłości STALBUD Tarnów Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Mikołajowicach (zwany dalej „Syndyk Masy Upadłości”, lub „Syndyk”, na podstawie przepisu art. 311 w zw. z art. 206 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j.: Dz.U. z 2025 r., poz. 614), zwana dalej: „Prawo upadłościowe” oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz.U. z 2025 r., poz. 1071), zwana dalej: „Kodeks cywilny”.

Przetarg przeprowadza Syndyk Masy Upadłości, poprzez wybór najkorzystniejszej oferty wg kryterium wyboru najwyższej oferowanej ceny (kryterium wyboru ofert), przy uwzględnieniu konieczności zatwierdzenia wyboru oferty dokonanej przez Syndyka przez Radę Wierzycieli oraz przy uwzględnieniu ewentualnych dodatkowych warunków wskazanych w Uchwale Rady Wierzycieli.

Sprzedaż nieruchomości, jako mienia upadłego odbywa się w formie przetargu, do którego stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego, zgodnie z art. 320 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 Prawa upadłościowego.

Do sprzedaży mają zastosowanie także przepisy art. 313 ust. 1 i ust. 2 i Prawa upadłościowego.

I. Przedmiot sprzedaży - informacje ogólne, cena sprzedaży

II.1. Przedmiot sprzedaży

Przedmiotem przetargu jest nieruchomość wchodząca w skład masy upadłości, położona w miejscowości **Mikołajowice, gm. Wierzchosławice, obr. 7, powiat tarnowski, stanowiąca** kompleks biurowo – administracyjny na który składają się:

1. nieruchomość objęta księgą wieczystą nr TR1T/00014417/3, składająca się z działek o numerach ewidencyjnych 274/2, 275, 276, 278, 279/2 oraz
1. nieruchomość objęta księgą wieczystą nr TR1T/00081645/0, składająca się z działki o numerze ewidencyjnym 277.

SYNDYK MASY UPADŁOŚCI
LICENCJA NR 490

Zbigniew Typrowicz

Budynek biurowy posiada powierzchnię zabudowy 625,26 m², powierzchnię użytkową 1.510,78 m² oraz kubaturę 5.911,17 m³ i stanowi trzykondygnacyjną zabudowę o prostej modernistycznej formie na rzucie prostokąta.

Szczegółowy opis nieruchomości oraz operat szacunkowy dostępny jest w biurze Syndyka Masy Upadłości oraz na stronie internetowej:
<https://dgiseweryn.pl/sprzedaz-przetargi/>.

II.2. Cena sprzedaży

1. Sprzedaż nieruchomości odbywa się za cenę wywołania nie niższą niż określona przez Syndyka Masy Upadłości w ogłoszeniu o przetargu.
1. Wartość nieruchomości została oszacowana przez biegłego sądowego Bartosza Wałkowińskiego w sporządzonym operacie szacunkowym z dnia 6 maja 2024 r. na kwotę 5.407.231,00 zł (pięć milionów czterysta siedem tysięcy dwieście trzydzieści jeden złotych 00/100).
2. Rada Wierzycieli może określić minimalną cenę sprzedaży nieruchomości.

II.3. Minimalna cena sprzedaży – cena wywołania

Oferowana cena nie może być niższa od ceny określonej przez Syndyka Masy Upadłości w ogłoszeniu o przetargu.

III. Warunki uczestnictwa

1. Warunkiem wzięcia udziału w przetargu jest prawidłowe złożenie pisemnej oferty zakupu oraz wpłacenie w terminie składania ofert wadium w wysokości określonej przez Syndyka w ogłoszeniu o przetargu.
1. Pisemne oferty należy składać osobiście, w zamkniętych opieczetowanych kopertach z napisem: „Oferta sygn. VIII GUp 262/16 – STALBUD Tarnów Sp. z o. o w upadłości”
do notariusza dr Lilija Twardosz, Kancelaria Notarialna, ul. Rakowicka 4/13, 31-511 Kraków od poniedziałku do piątku w godz.: 10:00-14:00 (rekomendowane zaawizowanie przyjazdu w celu złożenia oferty, tel. 607 505 145); precyzyjne miejsce i termin składania ofert z podaniem godziny, jak również rozstrzygnięcie przetargu zostaną wskazane w ogłoszeniu Syndyka Masy Upadłości.
2. Oferty należy składać w dwóch zamkniętych kopertach, oznaczonych w wyraźny sposób napisem: „Oferta na zakup nieruchomości Stalbud – Tarnów Sp. z o.o. w upadłości
- NIE OTWIERAĆ”.
3. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 10% (dziesięć procent) ceny oszacowania, tj. 540.724 zł (pięćset czterdzieści tysięcy siedemset dwadzieścia cztery złote). Wadium należy zaokrąglić do pełnego złotego w górę.
Nr rachunku bankowego do wpłaty wadium zostanie wskazany przez Syndyka w ogłoszeniu o przetargu.

SYNDYK MASY UPADŁOŚCI
LICENCJA NH 080

Zbigniew Tyrowicz

4. Wpłacone wadium podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia względnie zwrotowi na warunkach określonych poniżej.
5. Oferta nie może zostać złożona z zastrzeżeniem warunku lub terminu lub zawierać jakichkolwiek innych zastrzeżeń, ponad określone w Regulaminie.
6. Nie dopuszcza się możliwości zapłaty ceny bądź jej części poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności oraz w inny sposób aniżeli poprzez zapłatę ceny w formie przelewu środków pieniężnych.
7. Nie jest dopuszczalne składanie ofert częściowych, tj. na nabycie poszczególnych składników majątkowych wchodzących w skład nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu i przyszłej sprzedaży.

IV. Oferta

Oferta powinna zawierać:

1. Datę sporządzenia oferty;
1. dokładne oznaczenie Oferenta (nazwę firmy) status prawny, adres (siedzibę) lub imię i nazwisko, w przypadku osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej Nr Pesel, w przypadku podmiotów gospodarczych Nr NIP, Regon, Nr KRS (dot. podmiotów wpisanych do KRS) numer telefonu kontaktowego, w miarę możliwości adres poczty elektronicznej;
2. Osoby zagraniczne winny złożyć: oryginał lub poświadczoną notarialnie kopię z właściwego rejestru przedsiębiorców wraz z tłumaczeniem dokonany przez tłumacza przysięgłego, wydane w okresie do 3 m-cy przed ogłoszeniem konkursu;
 - w przypadku oddziałów osób zagranicznych mających siedzibę na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, także odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, potwierdzającego rejestrację oddziału;
 - w przypadku przedstawicielstw osób zagranicznych także zaświadczenie o wpisie do rejestru przedstawicielstw;
3. inne dokumenty, jeżeli są wymagane prawem i niezbędne dla dokonania skutecznego nabycia nieruchomości przez Oferenta;
4. oferowaną cenę, nie niższą niż cena minimalna określona w Regulaminie (ogłoszeniu o przetargu - dokładne oznaczenie cyfrowe i słowne oferowanej ceny) wraz z informacją, że oferent zobowiązuje się zapłacić oferowaną cenę sprzedaży;
5. potwierdzenie (kopia) wpłaty wadium;
6. odpis z właściwego rejestru (CEiDG lub KRS) - w przypadku przedsiębiorców albo kopię dowodu osobistego (z anonimizowanymi danymi osobowymi) – w przypadku osób nie prowadzących działalności gospodarczej oraz podaniem numeru Pesel oraz NIP;
7. oświadczenie Oferenta, że nie toczy się przeciwko niemu postępowanie upadłościowe naprawcze lub likwidacyjne oraz, że nie zachodzą przesłanki do otwarcia takiego postępowania;

SYNDYK MASY UPADŁOŚCI
LICENCJA NR 480

Zbigniew Tytkowicz

8. oświadczenie Oferenta, że posiada środki na zapłatę oferowanej ceny zakupu oraz, że środki te zostaną zapłacone w terminie 7 (siedmiu) dni od powiadomienia Oferenta o wyborze jego oferty i nie później jednak niż na 2 (dwa) dni przed datą zawarcia umowy sprzedaży przenoszącej własność nieruchomości;
9. wszelkie zezwolenia, promesy lub zgody, jeżeli ze względu na osobę czy firmę Oferenta są one prawem wymagane powinny zostać złożone w oryginale lub uwierzytelnionym notarialnie odpisie według stanu na dzień nie późniejszy niż 14 dni przed dniem złożenia oferty;
10. oświadczenie Oferenta, że zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, do których nie zgłasza żadnych zastrzeżeń;
11. Oferent jest obowiązany złożyć dodatkowo następujące oświadczenia:
 - 11.1. o zapoznaniu się z warunkami konkursu, ich akceptacji i nie wnoszeniu żadnych zastrzeżeń z tego tytułu;
 - 11.2. zapoznaniu się z całym Operatem szacunkowym z dnia 6 maja 2024 r., sporządzonym przez rzeczoznawcę- biegłego sądowego Bartosza Wałkowińskiego,
 - 11.3. stwierdzające, że Oferent uważa się za związanego ofertą od chwili złożenia oferty i wpłacenia wadium do dnia zawarcia umowy sprzedaży;
 - 11.4. zobowiązaniu się Oferenta do pokrycia wszystkich kosztów i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości (opłaty notarialne, koszty sądowe, należne podatki i opłaty publicznoprawne związane w zakupem nieruchomości,
 - 11.5. zobowiązanie do wpłacenia ceny nabycia nie później niż 2 (dwa) dni przed datą zawarcia Umowy sprzedaży;
 - 11.6. **zobowiązanie do zakupu nieruchomości w terminie nie później niż jednego miesiąca od daty prawomocnego zatwierdzenia przez Radę Wierzycieli wyboru Oferenta,**
 - 11.7. oświadczenie, że Oferent nie jest osobą wymienioną w treści art. 157a ust. 2 ustawy Prawo Upadłościowe;
 - 11.8. oświadczenie, że Oferent wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w rozumieniu Ustawy o ochronie danych osobowych na potrzeby związane z prowadzonym postępowaniem;
12. Podpisy osób uprawnionych do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta, a w przypadku osób zagranicznych wymagane jest potwierdzenie zgodności podpisu przez notariusza lub konsula Rzeczypospolitej Polskiej, właściwego ze względu na siedzibę osoby zagranicznej;
13. W przypadku oferentów działających przez pełnomocników, dodatkowo są oni zobowiązani do złożenia dokumentu pełnomocnictwa w oryginale, określającego dokładnie zakres umocowania pełnomocnika. Pełnomocnictwo udzielone przez osoby zagraniczne powinno być przedłożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski, opatrzone czytelnym podpisem mocodawcy, zawierać imię, nazwisko i funkcję mocodawcy oraz powinno być poświadczone za zgodność z oryginałem przez notariusza lub właściwego ze względu na siedzibę osoby zagranicznej konsula Rzeczypospolitej Polskiej.

Oferta nie spełniająca wskazanych wyżej warunków zostanie odrzucona.

V. Rozstrzygnięcie- wybór Oferenta i jego zatwierdzenie

1. Oferenci zainteresowani zakupem nieruchomości składają oferty w miejscu wyznaczonym do składania ofert, tj.: **notariusz dr Lilija Twardosz, Kancelaria**

SYNDYK MASY UPADŁOŚCI
LICENCJA NR 480

Zbigniew Wyrowski

Notarialna, ul. Rakowicka 4/13, 31-511 Kraków lub inny notariusz określony przez Syndyka Masy Upadłości w ogłoszeniu o przetargu. Ocenie podlegają wyłącznie oferty złożone w sposób prawidłowy i kompletny, tj. spełniające wszystkie wymogi określone w ust. III – ust. IV niniejszego Regulaminu. Oferty niespełniające przynajmniej jednego z warunków wskazanych w ust. III – ust. IV niniejszego Regulaminu, w szczególności oferty co do których Oferent nie wpłacił wadium lub też przewidujące cenę niższą niż cena wywołania, podlegają odrzuceniu. Warunkiem rozpatrzenia oferty jest wpływ wadium na rachunek wskazany w ogłoszeniu Syndyka.

1. Otwarcie ofert nastąpi w sposób jawny i publiczny w miejscu wskazanym w ogłoszeniu o przetargu, tj.: **Kancelaria Notarialna dr Lilija Twardosz, ul. Rakowicka 4/13, 31-511 Kraków.** Wybór oferty wymaga zatwierdzenia przez Radę Wierzycieli.
 - 2.1. Syndyk masy upadłości:
 - a. potwierdza łączną ilość ofert złożonych w ramach przetargu, wskazując daty ich wpływu do notariusza.
 - a. określa ilość ofert złożonych w terminie oraz wskazuje te oferty,
 - b. otwiera wszystkie złożone oferty - w kolejności chronologicznej (według dat wpływu) — a następnie odczytuje imiona i nazwiska (nazwy) uczestników przetargu wraz z za-oferowanymi przez nich cenami zakupu,
 - c. weryfikuje okoliczności terminowego wpływu wadium na rachunek bankowy masy upadłości w odniesieniu do każdego z oferentów,
 - d. rozpatruje pod względem merytorycznym wyłącznie oferty złożone w terminie,
 - e. określa ilość oraz wskazuje oferty nieważne w rozumieniu Regulaminu,
 - f. określa ilość oraz wskazuje oferty ważne w rozumieniu Regulaminu,
 - g. dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej lub stwierdza zamknięcie przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
 - 2.2. Za ofertę najkorzystniejszą zostanie uznana wyłącznie pisemna oferta ważna, w której uczestnik przetargu zaoferował najwyższą cenę zakupu.
 - 2.3. Zamknięcie przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert może nastąpić z następujących przyczyn:
 - a. jeżeli nie zostanie złożona żadna oferta,
 - a. w przypadku gdy wszystkie złożone oferty zostaną uznane za nieważne
 - b. w przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
 3. Po prawomocnym zatwierdzeniu przez Radę Wierzycieli wyboru Oferenta, Syndyk wyznacza miejsce i termin do przystąpienia do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości oraz o obowiązku wpłacenia całej ceny sprzedaży nie później niż na 2 (dwa) dni przed planowaną datą zawarcia umowy sprzedaży. Warunkiem zawarcia umowy sprzedaży jest zapłata przez Oferenta całej ceny sprzedaży.
 3. W przypadku złożenia ofert równorzędnych, Syndyk Masy Upadłości, za zgodą Rady Wierzycieli kwalifikuje uczestników przetargu, którzy oferty te sporządzili do **Złożenia kolejnych ofert pisemnych** z wybranymi Oferentami.
 - 4.1. Za oferty równorzędne uważa się następujące ważne oferty pisemne:
 - a. ofertę z najwyższą określoną przez uczestnika przetargu cenę zakupu przedmiotu sprzedaży przekraczającą cenę wywoławczą, oraz

SYNDYK MASY UPADŁOŚCI
LICENCJA N/1480

Zbigniew Tyrowicz

- a. inną ofertę (lub oferty), jeżeli określona przez uczestnika przetargu cena zakupu przedmiotu sprzedaży jest niższa od ceny wskazanej w lit. „a” o nie więcej niż 5% (pięć procent), a przekracza przy tym cenę wywoławczą określoną w ogłoszeniu o przetargu.
 - 4.2. Ceną wywoławczą będzie cena określona w punkcie II.2.1 (ogłoszenie o przetargu).
 - 4.3. Nowy termin składania ofert przez wybranych Oferentów zostanie wskazany przez Syndyka Masy Upadłości w informacji skierowanej do wybranych Oferentów.
 - 4.4. Syndyk wyznaczy nowy termin składania ofert dla wskazanych Oferentów, w tym wyznaczy nowe miejsce i termin składania ofert.
 - 4.5. W przypadku niezłożenia kolejnej oferty, Oferent nie będzie brał udziału w dalszym postępowaniu.
 - 4.6. Pozostałe postanowienia Regulaminu dotyczące wyboru Oferenta, jego zatwierdzenia przez Radę Wierzycieli i zawarcia umowy sprzedaży stosuje się odpowiednio.
5. Wadium wpłacone przez Oferenta, którego oferta nie została wybrana podlega zwrotowi bez odsetek w terminie 14 (czternastu dni) dni od dnia rozstrzygnięcia konkursu na rachunek bankowy, z którego dokonano przelewu, o ile nie będą zachodziły podstawy do stwierdzenia przepadku na rzecz masy upadłości.
 5. Wadium wpłacone przez Oferenta, którego oferta została wybrana przez Syndyka lub powołaną przez niego Komisję jako najkorzystniejsza, a który to Oferent nie przystąpił do zawarcia Umowy sprzedaży, pomimo dwukrotnego wskazania przez Syndyka terminu zawarcia umowy, podlega przepadkowi na rzecz masy upadłości i stanowi przychód Upadłego z jego działalności. Wpłacone wadium podlega także przepadkowi na rzecz masy upadłości w przypadkach, gdy wygrywający Oferent:
 - a. nie wpłaci całości ceny nabycia w sposób i terminie wskazanym w niniejszym Regulaminie;
 - a. cofnie złożoną ofertę;
 - b. po rozstrzygnięciu przetargu Oferent wygrywający przetarg cofnie zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych;
 - c. będzie w inny sposób uchylał się od zawarcia Umowy sprzedaży.
 7. Poza zwrotem wadium, oferentom nie przysługują żadne inne roszczenia związane z postępowaniem konkursowym.
 7. Syndyk Masy Upadłości ma prawo swobodnego wyboru oferty, odstąpienia od konkursu lub jego unieważnienia w całości lub części bez podania przyczyny, zmiany warunków, zmiany ogłoszenia lub odwołania przetargu, a także ma prawo do unieważnienia wyniku konkursu lub odstąpienia od oferty w całości lub części bez podawania przyczyny. Syndykowi przysługuje również prawo odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży z wybranym Oferentem, na każdym etapie jej procedowania, bez podania przyczyny. Oferentom nie przysługują żadne roszczenia z tego tytułu.

VI. Warunki zawarcia umowy sprzedaży.

1. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie nie dłuższym niż 4 (cztery) miesiące od dnia prawomocnego zatwierdzenia wyboru Oferenta przez Radę Wierzycieli.

SYNDYK MASY UPADŁOŚCI
LICENCJA NR 480
Zbigniew Wnrowski

1. Wpłacone przez Oferenta wadium zaliczone zostanie na poczet ceny sprzedaży.
2. Warunkiem zawarcia umowy sprzedaży jest zapłata całej ceny sprzedaży na rachunek masy upadłości, najpóźniej 2 (dwa) dni przed datą zawarcia umowy sprzedaży.
3. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy masy upadłości.
4. Brak zapłaty całej ceny sprzedaży w terminie wskazanym w pkt. 3 powyżej powoduje unieważnienie konkursu i skutkuje zatrzymaniem przez Syndyka złożonego przez Oferenta wadium i jego przypadkiem na rzecz masy upadłości, na warunkach określonych w Regulaminie.
5. Jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, nie zawarł umowy sprzedaży w terminie i na warunkach określonych przez Regulamin, w szczególności nie uiszczył w terminie całej ceny sprzedaży lub w inny sposób uchylał się od zawarcia Umowy, Syndyk ma prawo do zachowania wpłaconego przez Oferenta wadium, które ulega przypadkowi na rzecz masy upadłości. W takim wypadku, niezależnie od zachowania wadium, Oferent jest zobowiązany do pokrycia Syndykowi wszelkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem konkursu i umowy (koszty ogłoszeń, opłaty notarialne, doradztwo gospodarcze i prawne związane ze sprzedażą). Oferentowi nie przysługują z tego tytułu żadne roszczenia.
6. Termin i miejsce zawarcia umowy sprzedaży wyznacza Syndyk i są one dla Oferenta wiążące. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w kancelarii notarialnej wskazanej przez Syndyka, przy czym wszelkie opłaty i koszty związane z jej zawarciem ponosi Oferent.
7. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Prawa upadłościowego i Kodeksu cywilnego.

SYNDYK MASY UPADŁOŚCI
LICENCJA NR 480

Zbigniew Tyrowicz