

WARUNKI SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI

1. Syndyk masy upadłości w prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych pod sygn. akt LD1M/GUp-s/203/2026 postępowaniu upadłościowym Grzegorza Karbowego osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, ogłasza sprzedaż z wolnej ręki.
2. Postępowanie upadłościowe Grzegorza Krbowego jest prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 prawa upadłościowego.
3. Sprzedaż następuje na zasadach określonych w art. 491^{11a} ust. 2 prawa upadłościowego.
4. Obwieszczenie o sporządzeniu opisu i oszacowania składników masy upadłości objętych niniejszym postępowaniem ukazało się w dniu 12 maja 2026r w Krajowym Rejestrze Zadłużonych (numer obwieszczenia 20260512/00424).

I. Przedmiot i cena sprzedaży z wolnej ręki.

5. Przedmiotem sprzedaży jest:
 - a) Udział w wysokości 1/2 w prawie własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Abrahama Szwajcera 11A, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr LD1M/00112678/5 o wartości 344 500,00 złotych (słownie złotych: trzysta czterdzieści cztery tysiące pięćset 00/100) - według operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego - likwidacja w drodze sprzedaży z wolnej ręki w trybie konkursu ofert za najwyższą oferowaną cenę nie niższą niż wartość z wyceny. W ogłoszeniu o sprzedaży zamieszczona zostanie wzmianka o obciążeniach hipotecznych nieruchomości które nie wygasną po sprzedaży udziału w nieruchomości (na zasadach art. 1013 k.p.c.) - dot. obciążeń hipotecznych na rzecz EOS1 Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Niestandaryzowanego Funduszu Sekurytyzacyjnego z siedzibą w Warszawie oraz Pekao SA jako następcy prawnego Idea Bank SA z siedzibą w Warszawie,
6. Opis i oszacowanie dotyczące określenia wartości rynkowej nieruchomości, jest szczegółowo ujęte w Operacie szacunkowym w zakresie oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, wykonanym 14 kwietnia 2026r r. przez rzeczoznawcę majątkowego Łukasza Dryl, nr uprawnień 6144. Operat szacunkowy jest dostępny w aktach sprawy, w Biurze Syndyka w Łodzi, ul. Nawrot 114 lok. 23, 90-029 Łódź oraz na stronie www.mrestrukturyzacje.pl. Wszelkich dodatkowych i niezbędnych informacji udziela syndyk masy upadłości pod nr tel. 601 416 310.
7. Określa się wartość sprzedawanego składnika masy upadłości wskazanego w ust. 5a na kwotę 344 500,00 zł (słownie złotych: trzysta czterdzieści cztery tysiące pięćset 00/100) stanowiącą 100 % wartości oszacowania.

II. Przebieg postępowania w przedmiocie likwidacji masy upadłości

8. Celem niniejszego postępowania sprzedaży z wolnej ręki jest wybór najkorzystniejszej oferty. Oferentów może być nieograniczona ilość.
9. Syndyk w pierwszej kolejności dokona zawiadomienia wierzycieli zgłoszonych w przedmiotowym postępowaniu o wyborze sposobu likwidacji masy upadłości.
10. Od dnia doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w punkcie powyżej, w terminie 7 dni wierzyciele mają prawo wnieść skargę na czynności syndyka. Skargę wnosi się do syndyka, który dokonał zaskarżonej czynności. Syndyk w terminie trzech dni od dnia otrzymania skargi

sporządza uzasadnienie zaskarżonej czynności, o ile nie zostało ono sporządzone wcześniej, albo przyczyn jej zaniechania i przekazuje je wraz ze skargą do właściwego sądu upadłościowego, chyba że skargę w całości uwzględnia. O uwzględnieniu skargi syndyk zawiadamia skarżącego oraz zainteresowanych, których uwzględnienie skargi dotyczy. Skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma procesowego oraz określać zaskarżoną czynność lub czynność, której zaniechano, jak również wniosek o zmianę, uchylenie lub dokonanie czynności, wraz z uzasadnieniem.

11. Wniesienie skargi nie wstrzymuje postępowania upadłościowego ani dokonania zaskarżonej czynności, jednakże sąd może wstrzymać dokonanie likwidacji składnika masy upadłości. O wstrzymaniu likwidacji składnika masy upadłości sąd zawiadamia syndyka w dniu wydania postanowienia o wstrzymaniu likwidacji.
12. Syndyk zawiadamia również o sposobie likwidacji masy upadłości sąd upadłościowy nadzorujący przedmiotowe postępowanie upadłościowe.
13. Na skutek skargi na czynności syndyka lub z urzędu sąd, w drodze postanowienia, zakazuje syndykowi dokonania likwidacji składnika masy upadłości w wybrany przez syndyka sposób lub za wskazaną minimalną cenę, jeżeli likwidacja byłaby niezgodna z prawem albo prowadziłaby do pokrzywdzenia upadłego lub wierzycieli.
14. W przypadku braku wstrzymania lub zakazu likwidacji składnika masy upadłości Syndyk przystąpi do likwidacji nie wcześniej niż po upływie czternastu dni od dnia zawiadomienia sądu upadłościowego o wyborze sposobu likwidacji masy upadłości.
15. Syndyk w dniu 12 maja 2026r za pośrednictwem systemu KRZ zawiadomił wierzycieli o sposobie likwidacji składnika majątku. Nie wpłynęła żadna skarga.
16. Syndyk w dniu 12 maja 2026r za pośrednictwem systemu KRZ zawiadomił Sąd o sposobie likwidacji składnika majątku. Zarządzeniem z dnia 16 czerwca 2026r w sprawie LD1M/GUP-Sąd-upr/1032/2026 Przewodniczący w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych Sędzia Edyta Waraczewska stwierdziła brak podstaw do zakazania syndykowi masy upadłości Grzegorza Karbowy dokonania likwidacji składników masy upadłości w wybrany przez syndyka sposób.
17. Likwidacja nastąpi poprzez sprzedaż z wolnej ręki.
18. Syndyk dokona ogłoszenia o sprzedaży ww. składników majątku oraz o terminie składania ofert w minimum pięciu ogłoszeniowych portalach internetowych na minimum dwa tygodnie przed upływem terminu składania ofert.
19. Termin na składanie ofert każdorazowo jest określany w treści ogłoszenia dokonanego przez Syndyka w sposób i trybie określony w punkcie powyżej.
20. Cena wywoławcza w pierwszym ogłoszeniu o konkursie ofert ustalona będzie w wysokości 100% wartości wartość sprzedawanego składnika masy upadłości określonej w ust. 7. W przypadku braku ofert, otrzymania ofert niespełniających wymogów formalnych regulaminu sprzedaży lub niewyłonienia nabywcy, zostanie ogłoszony kolejny konkurs ofert. Cena wywoławcza zostanie obniżona o 25%. Jeśli nie wpłyną oferty na poziomie 75% wartości, cena wywoławcza będzie sukcesywnie obniżana o nie więcej niż 20% względem wartości z wyceny, bez konieczności ponownego powiadamiania.

III. Warunki udziału w postępowaniu, składanie ofert.

21. Oferty mogą składać osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.
22. 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) trwa mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia.
23. Zainteresowani winni składać oferty w nieprzekraczalnym terminie określonym w ogłoszeniach, osobiście w Biurze Syndyka lub listem poleconym ze wskazaniem adresata: Kancelaria Radcy Prawnego i Doradcy Restrukturyzacyjnego Olga Malinowska, 90-029 Łódź, ul. Nawrot 114 lok. 23, „SPRZEDAŻ Z WOLNEJ RĘKI, Sygn. akt LD1M/GUp-s/203/2026” (decyduje data wpływu oferty).
24. 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 LD1M/GUp-s/203/2026 wraz z dopiskiem: „SPRZEDAŻ Z WOLNEJ RĘKI, Sygn. akt LD1M/GUp-s/203/2026” i dokładnym oznaczeniem składającego ofertę. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
25. Oferta musi być sporządzona w języku polskim.
26. 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.
27. 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 w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) ceny wywoławczej, na rachunek bankowy prowadzony dla masy upadłości Grzegorza Karbowego, osoby nieprowadzącej działalności gospodarczej, o numerze: **97 1140 2004 0000 3702 8586 9302** prowadzonym przez mBank S.A. Wadium musi 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 wadiumów nie przysługują odsetki,
 - j) numer rachunku bankowego oferenta, na który zostanie przekazane wadium, gdy oferent sprzedaży z wolnej ręki nie wygra,
 - k) oświadczenie o wyrażeniu zgody na 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 23.
28. 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.

IV. Wybór oferty.

- 29. Otwarcie kopert zawierających oferty nastąpi o godzinie i w dniu określonym w obwieszczeniu w Biurze Syndyka w Łodzi. Kancelaria Radcy Prawnego i Doradcy Restrukturyzacyjnego Olga Malinowska przy ulicy Nawrot 114 lok. 23. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Syndyka. W biurze mogą być obecni oferenci. Po przybyciu do biura, w którym nastąpi otwarcie i rozpoznanie ofert, oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości i dokumenty uprawniające do reprezentacji.
- 30. Wyboru oferty dokonuje syndyk. W przypadku gdy wpłyną oferty, w których zostanie zaoferowana taka sama najwyższa cena, wówczas syndyk wyznaczy oferentom ww. ofert dodatkowy termin 7 dni na złożenie nowej oferty aż do momentu uzyskania jednej najwyższej ceny. O wyniku postępowania sprzedaży z wolnej ręki syndyk zawiadamia niezwłocznie pozostałych oferentów pisemnie, wskazując nazwisko lub firmę tego, którego ofertę wybrano.
- 31. Wyłącza się możliwość potrącenia ewentualnej wierzytelności oferenta z kwotą ceny.
- 32. Nie przewiduje się zawarcia umowy przedwstępnej lub warunkowej, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów ustawy.
- 33. 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.
- 34. 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.
35. 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.
36. 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 ustępie 34,
 - b) nie zawrze umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży z wolnej ręki w terminie określonym w ustępie 33,
 - c) nie zawrze umowy przedwstępnej lub warunkowej, jeżeli taki obowiązek wynika z przepisów prawa, w terminie określonym w ustępie 33.
38. Kupujący udział w prawie własności nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży z wolnej ręki, nabywa go w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego (art. 313 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe).
39. 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.
40. Syndyk zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru ofert, prawo do odstąpienia albo unieważnienia postępowania bądź jego zamknięcia bez wybrania którejkolwiek z ofert, bez podania przyczyn.
41. W sprawach nieuregulowanych w Warunkach Sprzedaży z Wolnej Ręki zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe oraz Kodeksu Cywilnego.