



Beata Szarszewska

Adwokat, Doradca Restrukturyzacyjny, Stały Mediator Sądowy

adres do doręczeń: Kancelaria Adwokacka ul. Wita Stwosza 6/6, 87 - 100 Toruń

telefon: 730-079-914 e-mail: beata.szarszewska@wp.eu www.adwokat-szarszewska.pl

REGULAMIN PRZETARGU

pisemnego nieograniczonego ofertowego

na sprzedaż składników masy upadłości w postępowaniu upadłościowym

Master Property sp. z o.o w upadłości

w sprawie prowadzonej pod sygn. akt **TO1T/GUp/13/2025** Sądu Rejonowego w Toruniu

§ 1 Regulamin przetargu, Przedmiot przetargu, Organizator przetargu

1. Regulamin przetargu pisemnego nieograniczonego ofertowego na sprzedaż składników masy upadłości w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Toruniu V Wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt TO1T/GUp/13/2025 (dalej: Regulamin przetargu) reguluje zasady i tryb sprzedaży prawa własności nieruchomości
 - A. **Nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brodnicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych nr TO1B/00044069/4, położonej w Brodnicy przy ul. Tatarakowej - Spacerowej,**
2. Sprzedaż Przedmiotu przetargu następuje w trybie ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 794 z późn. zm.) i ze skutkami tam wskazanymi.
3. Organizatorem przetargu jest Syndyk masy upadłości Master Property sp. z o.o w upadłości – Beata Szarszewska, wyznaczony do pełnienia funkcji syndyka masy upadłości postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydziału Gospodarczego z dnia 23 maja 2025 r., w sprawie o sygn. akt TO1T/GU/334/2024 roku, zwany dalej Organizatorem przetargu.

§ 2 Cena wywołania

Na podstawie opinii o wartości rynkowej z dnia 9 marca 2025 roku sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego panią Elżbietę Bielecką (uprawnienia MGPIB nr 2028) wartość rynkowa nieruchomości – 1/1 części w nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brodnicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych nr TO1B/00044069/4, położonej w Brodnicy przy ul. Tatarakowej - Spacerowej na działkach 2204/24 i 2204/23 - wynosi 867 000 zł (osiemset sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych 00/100).

Cena wywołania Przedmiotu przetargu wynosi 867 000 zł (osiemset sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych 00/100).

§ 3 Ogłoszenie o przetargu

Organizator przetargu publikuje ogłoszenie o przetargu w Internecie nie później niż 30 dni przed terminem wyznaczonym do składania ofert. Organizator przetargu może podać informację o przetargu do wiadomości publicznej również w inny sposób, w tym poprzez zamieszczenie ogłoszenia w dzienniku o zasięgu krajowym, jeśli uzna, że przyczyni się to do skutecznego upowszechnienia informacji o przetargu i pozytywnie wpłynie na ilość złożonych ofert.

§ 4 Ofertent

1. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Oferent może działać przez pełnomocnika. W takim przypadku do oferty załącza się pełnomocnictwo. Pełnomocnictwo powinno być udzielone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i obejmować umocowanie do udziału w oznaczonym przetargu.
3. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest złożenie oferty spełniającej wymogi Regulaminu przetargu oraz wpłacenie wadium.
4. **W przetargu nie mogą uczestniczyć:**
 - a. Organizator przetargu,
 - b. Sędzia-komisarz,
 - c. upadły oraz reprezentanci i wspólnicy upadłego,
 - d. osoby będące wstępnymi, zstępnymi i rodzeństwem osób, o których mowa w pkt a) i b), oraz osoby pozostające z nimi w bliskim stosunku,
 - e. podmioty, wobec których został złożony wniosek o zatwierdzenie układu, o otwarcie przyspieszonego postępowania układowego, o otwarcie postępowania układowego, o otwarcie postępowania sanacyjnego lub o ogłoszenie upadłości,
 - f. podmiot, o którym mowa w § 11 ust. 2.

§ 5 Oferta

1. Ofertę sporządza się w języku polskim. Oferta zawiera:
 - a. imię i nazwisko oferenta oraz nazwę i siedzibę działalności gospodarczej w przypadku jej prowadzenia, a także adres korespondencyjny, adres email i nr telefonu kontaktowego a w przypadku oferenta, który nie jest osobą fizyczną – firmę i siedzibę oferenta oraz adres korespondencyjny,
 - b. w przypadku oferenta, który nie jest osobą fizyczną – aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub innego właściwego rejestru, w którym oferent jest zarejestrowany,
 - c. wskazanie numeru PESEL, NIP i REGON oferenta, jeżeli zostały nadane,

- d. oferowaną cenę nabycia brutto wyrażoną w walucie polskiej, nie niższą niż cena wywołania,
 - e. zobowiązanie oferenta do pokrycia wszelkich kosztów zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu,
 - f. oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem przetargu i akceptacji jego postanowień,
 - g. oświadczenie, że oferent nie należy do kręgu podmiotów, o których mowa w § 4 ust. 4,
 - h. oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu przetargu,
 - i. oświadczenie, że finansującym nabycie Przedmiotu przetargu jest oferent lub bank albo inny podmiot ze wskazaniem,
 - j. dowód wpłaty wadium,
 - k. wskazanie banku i numeru rachunku bankowego do zwrotu wadium.
2. Oferta oraz oświadczenia powinny być podpisane przez oferenta. Oferta złożona przez osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, powinna być podpisana przez osoby uprawnione do jej reprezentacji. W takim przypadku oferent załącza do oferty dokumenty, z których wynika umocowanie do działania w imieniu oferenta osób, które podpisały ofertę i oświadczenia.
 3. Dokumenty stanowiące załączniki do oferty składa się w oryginale lub kopii poświadczonej przez notariusza za zgodność z oryginałem, zastrzeżeniem, że wydruki z rejestrów publicznych, w szczególności z Krajowego Rejestru Sądowego, mogą być składane w formie wydruków komputerowych, które zgodnie z art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym mają moc dokumentów urzędowych i nie wymagają poświadczenia za zgodność z oryginałem.
 4. Oferta niespełniająca wymogów Regulaminu przetargu podlega odrzuceniu bez wzywania do jej uzupełnienia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, jeżeli braki oferty nie uniemożliwiają przeprowadzenia przetargu, a oferta nie budzi wątpliwości co do swojej treści i prawdziwości, Organizator przetargu może dopuścić ofertę niespełniającą wymogów Regulaminu przetargu do udziału w przetargu.

§ 6 Składanie ofert

1. Oferty składa się **do dnia 2 czerwca 2026 roku do godziny 12.00 (decyduje data i godzina wpływu)**. Ofertę składa się na piśmie w zamkniętej kopercie w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z jej treścią.
2. Oferty można składać bezpośrednio w biurze Organizatora przetargu mieszczącego się w Toruniu przy ul. Wita Stwosza 6 lok 6, 87-100 Toruń (do godziny 12.00) bądź drogą

korespondencyjną. Każdą ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie i opisanej / zaadresowanej w następujący sposób:

Biuro Syndyka Beaty Szarszewskiej
ul. Wita Stwosza 6 lok 6 | 87-100 Toruń
z czytelnym dopiskiem na kopercie:

PRZETARG TO1T/GUp/13/2026 – działka TO1B/00044069/4

3. W przypadku złożenia przez jednego oferenta więcej niż jednej oferty w odniesieniu do tego samego przedmiotu w przetargu bierze udział oferta złożona jako pierwsza. Jeżeli oferty wpłynęły równocześnie, w przetargu bierze udział oferta, która jest wyższa.
4. Oferta złożona bezpośrednio w biurze Organizatora przetargu jest uznawana za złożoną z chwilą jej złożenia. Datą złożenia oferty złożonej drogą korespondencyjną jest data doręczenia oferty Organizatorowi przetargu.
5. Ofertę złożoną po terminie Organizator przetargu pozostawia bez rozpoznania.
6. Oferta może zostać zmieniona lub cofnięta przed upływem terminu do składania ofert. Do zmiany lub cofnięcia oferty postanowienia dotyczące oferty stosuje się odpowiednio, przy czym dopisek na kopercie powinien brzmieć odpowiednio: PRZETARG – ZMIANA lub COFNIĘCIE.
7. Cofnięcie oferty lub jej zmiana po upływie terminu do składania ofert są niedopuszczalne.
8. Oferta oraz załączona do niej dokumentacja nie podlega zwrotowi.

§ 7 Wadium

1. Oferent wpłaca wadium w wysokości 173 400 zł (sto siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta złotych 00/100).
2. Wadium wpłaca się przelewem na rachunek bankowy Masy Upadłości w nestBanku S.A. numer 41 1870 1045 2078 1067 9308 0011 wpłata tytułem „**Wadium przetarg Master Property sp. z o.o w upadłości TO1T/GUp/13/2025 - działka TO1B/00044069/4**”.
3. Wadium wpłaca się do dnia i godziny, w których upływa termin składania ofert, pod rygorem odrzucenia oferty.
4. Wadium uważa się za wpłacone z dniem uznania rachunku.

§ 8 Wyłonienie nabywcy

1. Do odbycia przetargu wystarczy złożenie jednej oferty.
2. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w biurze Syndyka ul. Wita Stwosza 6 lok. Nr 6 w Toruniu **w dniu 2 czerwca 2026 roku o godzinie 12:45.**

3. Oferent może brać udział w czynnościach przetargowych (osobiście lub przez pełnomocnika). Uczestnik na żądanie Organizatora przetargu zobowiązany jest okazać dowód osobisty lub inny dokument potwierdzający tożsamość oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta, jeżeli nie wynika to z oferty.
4. Po wywołaniu przetargu Organizator przetargu:
 - a. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
 - b. ustala liczbę złożonych ofert,
 - c. otwiera oferty i dokonuje ich sprawdzenia pod względem formalnym,
 - d. odrzuca oferty niespełniające wymogów Regulaminu przetargu, oferty co do których nie wpłacono wadium oraz oferty złożone po terminie, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 zdanie 2.
5. Po ustaleniu ofert dopuszczonych do przetargu Organizator przetargu dokonuje analizy ofert oraz wybiera ofertę najkorzystniejszą lub zarządza aukcją albo stwierdza, że nie dokonał wyboru żadnej z nich.
6. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół.

§ 9 Aukcja

1. Organizator przetargu może dodatkowo przeprowadzić aukcję wśród oferentów, których oferty zostały dopuszczone do przetargu. Termin ustalany jest indywidualnie.
2. Wysokość postąpienia ustala Organizator przetargu. Postąpienie zaokrągla się do pełnych setek złotych w górę.
3. Po ustaniu postąpień Organizator przetargu wywołuje trzykrotnie ostatnią zaofiarowaną cenę i zamyka aukcję. Organizator przetargu wybiera oferenta, który zaofiarował najwyższą cenę.
4. Jeżeli żaden z oferentów nie przystąpił do aukcji, Organizator przetargu dokonuje wyboru oferty w sposób określony w § 8 pkt 5.

§ 10 Zatwierdzenie wyboru oferenta

A. sprzedaż z wolnej ręki

1. wyboru oferenta dokonuje Syndyk zgodnie z treścią zarządzenia sądu o braku zakazu likwidacji składników masy upadłości wybierając ofertę zawierającą najkorzystniejsze warunki sprzedaży.

§ 11 Zwrot wadium

1. Wadium wpłacone przez oferenta, który został wybrany zalicza się na poczet ceny. W innych przypadkach wadium zwraca się niezwłocznie bez oprocentowania, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 12 ust. 1 i 3.

2. Jeżeli oferent, którego wybrano, uchyla się od zawarcia umowy, Organizator przetargu uprawniony jest do zatrzymania wadium – mającego charakter zadatku. Oferent, który nie zawarł umowy, nie może uczestniczyć w nowym przetargu.

§ 12 Zapłata ceny

1. Oferent, którego wybrano, wpłaca cenę sprzedaży pomniejszoną o wadium do dnia wyznaczonego na zawarcie umowy. Brak wpłaty uprawnia Organizatora przetargu do zatrzymania wadium.
2. Potrącenie wierzytelności przysługujących oferentowi, którego wybór został zatwierdzony przez Sędziego-komisarza, z wierzytelnością z tytułu ceny sprzedaży nie jest dopuszczalne.
3. Jeżeli oferent, którego wybrano, załączył do oferty dokumenty, o których mowa w § 5 ust. 2 zdanie 2., zobowiązany jest przed zawarciem umowy złożyć prawem przewidziane dokumenty wyrażające ostateczną zgodę na nabycie Przedmiotu przetargu. W przypadku niezłożenia takich dokumentów Organizator przetargu uprawniony jest do zatrzymania wadium.

§ 13 Zawarcie umowy

1. Zawarcie umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu następuje w terminie 4 tygodni od wyboru oferenta. W uzasadnionym przypadku termin zawarcia umowy może zostać przedłużony.
2. Oferent, którego wybrano, zobowiązany jest przekazać Organizatorowi przetargu lub notariuszowi, w terminie przez nich wyznaczonym, wszelkie dokumenty i informacje wymagane do zawarcia umowy.
3. Koszty zawarcia umowy ponosi Oferent, którego wybrano.

§ 14 Skutki sprzedaży

1. Oferent, którego wybór został zatwierdzony przez Sędziego-komisarza, nabywa Przedmiot przetargu w stanie, w jakim się on znajduje w dacie sprzedaży.
2. Sprzedaż ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.

§ 15 Odwołanie przetargu

Organizator przetargu może odwołać przetarg lub unieważnić go bez podania przyczyny bądź zamknąć przetarg nie dokonując wyboru oferenta bez podania przyczyny.

§ 16 Oglądanie Przedmiotu przetargu

Przedmiot przetargu można oglądać po wcześniejszym uzgodnieniu terminu w okresie od ogłoszenia do dnia poprzedzającego ostatni dzień składania ofert. Termin oględzin Przedmiotu przetargu należy uzgodnić z Organizatorem przetargu.

§ 17 Odesłanie

W sprawach nieuregulowanych Regulaminem przetargu zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późn. zm.) oraz Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.).

§ 18 Udostępnianie Regulaminu przetargu

1. Regulamin przetargu wyklada się do wglądu w biurze Organizatora przetargu (ul. Wita Stwosza 6 lok 6, 87-100 Toruń) oraz na stronie internetowej organizatora przetargu. Regulamin przetargu w wersji papierowej można przeglądać w godzinach urzędowania biura Organizatora przetargu.
2. Regulamin przetargu na wniosek zainteresowanego złożony drogą mailową udostępnia się tą samą drogą nie później niż w terminie trzech dni od złożenia wniosku. Wnioski składa się na adres: syndykszarszewska@gmail.com.

Toruń, dnia 2 maja 2026 roku