

**Regulamin sprzedaży z wolnej ręki wchodzącego w skład masy upadłości  
Magdaleny Laudowicz i Jerzego Laudowicz, V GUp 97/18  
prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem pałacowo-  
folwarcznym oraz parkiem przypałacowym, wpisanymi do rejestru zabytków,  
położonej Budziwojów 17, 59-225 Chojnów,  
dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LE1Z/00027957/5**

§ 1

1/ Przedmiotem przetargu jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem pałacowo-folwarcznym oraz parkiem przypałacowym, wpisanymi do rejestru zabytków, położonej Budziwojów 17, 59-225 Chojnów, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LE1Z/00027957/5, wchodząca w skład masy upadłości Magdaleny Ludowicz - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej oraz Jerzego Laudowicz, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej szczegółowo opisana i wyceniona w operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego sądowego mgr inż. Józefa Adama Kobyłeckiego w operacie szacunkowym z dnia 4 kwietnia 2019r.

W skład nieruchomości wchodzi:

nieruchomość gruntowa zabudowana, znajdująca się w granicach działki ewidencyjnej nr 261 o powierzchni 17,5950 ha (tj. 175.950 m<sup>2</sup>), AM-2, obręb: Budziwojów, gm. Chojnów, powiat: legnicki, województwo: dolnośląskie. Nieruchomość położona jest w miejscowości (wsi) Budziwojów 17, 59-225 Chojnów. W księdze wieczystej nr LE1Z/00027957/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Złotoryi, V Wydział Ksiąg Wieczystych, przedmiotowa nieruchomość jest opisana jako nieruchomość gruntowa zabudowana, która stanowi zespół pałacowo-folwarczny wpisany do rejestru zabytków pod numerem 19/A/00/1-8 oraz parkiem przypałacowym, wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 693/L, w którym znajdują się dwa dęby szypułkowe, stanowiące pomniki przyrody. Nieruchomość położona jest w zachodniej części miejscowości i w uproszczeniu stanowi połowę obszaru zabudowanego wsi, posiada dostęp do drogi publicznej, gminnej o nawierzchni szutrowej zapewniającej dojazd do zabudowań, jak również drogi powiatowej o nawierzchni asfaltowej, zapewniającej dostęp do części użytkowanej na cele rolne i leśne. Działka jest uzbrojona w przyłącza do sieci wodociągowej, energetycznej i telekomunikacyjnej. Poza terenem zabudowanym - tereny mieszkaniowe o pow. 3,6835 ha, nieruchomość stanowi grunty pod stawami i rowy (pow. 7,9131 ha), tereny lasów i zadrzewień (pow. 1,7314 ha), tereny łąk i pastwisk trwałych (pow. 1,2581 ha) oraz tereny rolne (pow. 3,0089 ha). Grunty rolne są użytkowane rolniczo,

zaś tereny pod wodami i leśne nie są objęte zabiegami pielęgnacyjnymi, w tym czynnościami agrotechnicznymi i z zakresu melioracji.

Zabudowę działki stanowi zespół zabytkowych budynków, w charakterystycznym układzie folwarku - tj. w rzucie o kształcie podkowy - poniżej krótko scharakteryzowanych:

1) Pałac późnoklasycystyczny w północnej części założenia (funkcja mieszkalna, obecnie nieużytkowany - pustostan, oznaczony Budziwojów nr 18), wzniesiony w latach 40-tych XIX w., w zabudowie wolno stojącej, posiadający 4 kondygnacje. Obiekt w złym stanie technicznym, z szacunkowym zużyciem technicznym w przedziale 65-75 %. Budynek posiada powierzchnię zabudowy 507,9 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej 959,3 m<sup>2</sup>, którego kubatura wynosi 5.880 m<sup>3</sup>.

2) Oficyna mieszkalno-gospodarcza ze stajnią we wschodnim skrzydle folwarku, obecnie częściowo użytkowana na cele mieszkalne, znajdująca się w niezadowalającym stanie technicznym, z szacunkowym zużyciem technicznym w przedziale 55-65 %, Budynek posiada powierzchnię zabudowy 544,6 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej 819,7 m<sup>2</sup>, którego kubatura wynosi 2.970 m<sup>3</sup>.

3) Stodoła we wschodnim skrzydle folwarku, w zabudowie wolno stojącej, jednoprzestrzenna, posiadająca 1 kondygnację naziemną, niepodpiwniczona, znajdująca się w dostatecznym stanie technicznym, z szacunkowym zużyciem technicznym w przedziale 45-55 %. Budynek posiada powierzchnię zabudowy 980,2 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej 884,3m<sup>2</sup>, którego kubatura wynosi 6.180 m<sup>3</sup>.

4) Obora w południowo-wschodnim skrzydle folwarku, w zabudowie wolno stojącej, jednoprzestrzenna, posiadająca 1 kondygnację naziemną, niepodpiwniczona, znajdująca się w złym stanie technicznym, z szacunkowym zużyciem technicznym w przedziale 75-85%. Budynek posiada powierzchnię zabudowy 964,6 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej 1.668,5 m<sup>2</sup>, którego kubatura wynosi 4.830,0 m<sup>3</sup>.

5) Obora w południowo-zachodnim skrzydle folwarku, w zabudowie wolno stojącej, jednoprzestrzenna, posiadająca 1 kondygnację naziemną, z niewielką piwniczką, znajdujący się w złym stanie technicznym, z szacunkowym zużyciem technicznym 75-85%. Budynek posiada powierzchnię zabudowy 631,4 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej 545,0 m<sup>2</sup>, którego kubatura wynosi 3.160,0 m<sup>3</sup>.

6) Obora w zachodnim skrzydle folwarku, wzniesiona w 2 połowie XIX w., w zabudowie

zwartej, znajdująca się w niezadowalającym stanie technicznym, z szacunkowym zużyciem technicznym w przedziale 55-65 %. Zgodnie z okazaną dokumentacją techniczną budynek posiada powierzchnię zabudowy 547,6 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej 934,9 m<sup>2</sup>, którego kubatura wynosi 3.180 m<sup>3</sup>. Budynek posiadający instalacje wewnętrzne (elektryczna, wod-kan.), przy czym instalacje znajdują się w części budynku, a także posiadają wady.

7) Oficyna mieszkalno-gospodarcza w zachodnim skrzydle folwarku, w zabudowie półzwartej, posiadający 2 kondygnacje naziemne, niepodpiwniczony, znajdujący się w dostatecznym stanie technicznym, z szacunkowym zużyciem technicznym w przedziale 55-65 %. Budynek posiada powierzchnię zabudowy 201,0 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej 260,1 m<sup>2</sup>, którego kubatura wynosi 1.385 m<sup>3</sup>.

8) Spichlerz w zachodnim skrzydle folwarku, w zabudowie wolno stojącej, posiadający 3 kondygnacje naziemne, niepodpiwniczony, znajdujący się w niezadowalającym stanie technicznym, z szacunkowym zużyciem technicznym w przedziale 55-65 %. Zgodnie z okazaną dokumentacją techniczną budynek posiada powierzchnię zabudowy 242,6 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej 317,1 m<sup>2</sup>, którego kubatura wynosi 1.820 m<sup>3</sup>.

Dodatkową zabudowę stanowią budynki nie objęte ochroną konserwatorską i częściowo nie ujawnione na mapie, znajdujące się w złym stanie techniczno-użytkowym, którymi są znajdujący się za pałacem budynek o powierzchni ok. 35 m<sup>2</sup>, stanowi swego rodzaju chłodnię/spizarkę lub ewentualnie kapliczkę grobowcową, jak również dwa niewykończone, częściowo zdewastowane i kwalifikujące się do rozbiórki budynki o funkcji magazynowej/inwentarskiej o powierzchniach ok. 360 m<sup>2</sup> i ok. 270 m<sup>2</sup>. Nieruchomości nie jest objęta aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2/ Nieruchomość można oglądać pod wskazanym adresem, po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu z Syndykiem masy upadłości: tel. 76 852 30 53 lub 608 610 414.

3. Sprzedaż składnika majątku masy upadłości przeprowadzona zostanie z wolnej ręki w formie konkursu ofert, po wcześniejszym zamieszczeniu ogłoszenia w dzienniku o zasięgu lokalnym oraz na portalach internetowych, które poda do publicznej wiadomości zaproszenie do składania ofert pisemnych, na warunkach określonych w niniejszym

regulaminie.

## § 2

Cena wywoławcza opisanego składnika masy wynosi 1.557.000 zł (jeden milion pięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych).

## § 3

1/ Pisemne oferty w języku polskim, w zamkniętych kopertach winny być składane z opisem

„OFERTA-V GUp 97/18” na adres kancelarii Syndyka:

Kancelaria Syndyka Jerzego Ciesiul

ul. Gen. Wł. Andersa 14/2A, 59-220 Legnica

od poniedziałku do piątku w godzinach od 09.00 do 16.00,

w terminie wskazanym w treści ogłoszenia (decyduje data doręczenia oferty na wskazany adres).

2/ Pisemna oferta pod rygorem jej odrzucenia powinna zawierać:

- dokładne oznaczenie składającego ofertę: imię, nazwisko, pesel a w przypadku firm: nazwę i numer identyfikacji podatkowej oraz miejsce zamieszkania (siedzibę) oraz numer telefonu kontaktowego, adres e-mail
- określenie nieruchomości, której oferta dotyczy,
- oferowaną cenę, równą co najmniej cenie wywoławczej wyrażoną cyframi i słownie, w przypadku rozbieżności w cenie decyduje cena wyrażona słownie a także sposób oraz warunki jej uiszczenia,
- w przypadku przedsiębiorców wymagane jest załączenie aktualny wypisu z KRS lub ewidencji działalności gospodarczej (CEIDG),
- wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one wymagane prawem,
- w przypadku spółek handlowych uchwałę odpowiedniego organu wyrażającą zgodę na nabycie nieruchomości,
- oświadczenie oferenta, że zapoznał się i akceptuje regulaminu sprzedaży a także spełnia warunki określone tym regulaminem,
- zobowiązanie oferenta do pokrycia wszelkich opłat związanych z zakupem (taksa

notarialna, opłaty sądowe, inne podatki i opłaty),

- oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym oferowanego przez Syndyka majątku oraz, że od umowy nie odstąpi i zrzeka się rękojmi na podstawie art. 558 § 1 kodeksu cywilnego.

#### § 4

1/ Przystępujący do przetargu powinien, pod rygorem niedopuszczenia do przetargu, wpłacić wadium w wysokości 155.700 zł (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy siedemset złotych) najpóźniej w ostatnim dniu składania ofert, na rachunek bankowy :

Jerzy Ciesiul Syndyk Masy Upadłości Magdaleny Laudowicz

ul. Andersa 14/2A, 59-220 Legnica

Bank PEKAO SA Oddział w Legnicy

29 1240 1473 1111 0010 8714 8450

2/ Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg zalicza się na poczet ceny sprzedaży.

3/ Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu podlega zwrotowi w terminie do 7 dni od daty przetargu, na wskazany przez oferentów rachunek bankowy.

4/ W razie uchylenia się, odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, braku wpłaty całości kwoty w określonym terminie przez oferenta który wygrał przetarg, wadium przepada na rzecz masy upadłości.

#### § 5

Syndyk wybiera najbardziej korzystną z ofert bądź ustala, że żadna z ofert nie została przyjęta.

Przy wyborze oferty Syndyk kieruje się wysokością zaoferowanej ceny.

Z przeprowadzonych czynności Syndyk sporządza protokół, podając w nim rozstrzygnięcie przetargu.

Syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty, prawo uznania bez podawania przyczyny, że przetarg nie został rozstrzygnięty oraz prawo unieważnienia całego przetargu lub jego części bez podawania przyczyn.

#### § 6

Syndyk niezwłocznie zawiadamia oferenta o wyborze jego oferty i warunkach dokonania sprzedaży oraz o terminie zawarcia umowy sprzedaży.

#### § 7

- 1/ Zwycięzca przetargu winien uiścić pełną cenę za nabywany składnik majątku najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży, od czego będzie uzależnione wydanie mu tego składnika masy.
- 2/ Z dniem zawarcia umowy sprzedaży na nabywcę przechodzą:
  - a) korzyści, jakie przynosi przedmiot sprzedaży,
  - b) obowiązki w zakresie podatków i ubezpieczeń związanych z przedmiotem sprzedaży.
- 3/ Sprzedawca nie jest odpowiedzialny względem kupującego z tytułu rękojmi za wady lub braki sprzedawanej nieruchomości. Kupującemu nie przysługuje prawo zwrotu zakupionej nieruchomości.
- 4/ Nieruchomość będzie wydana Kupującemu po zapłacie 100% ceny.
- 5/ Wszelkie koszty sprzedaży ponosi kupujący.

#### § 8

- 1/ Rękojmia za wady prawne i fizyczne jest wyłączona.
- 2/ W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy Prawa upadłościowego i naprawczego oraz Kodeksu Cywilnego.

#### § 9

Niniejszy regulamin zostaje wyłożony do wglądu w sekretariacie Sądu Rejonowego w Legnicy, Wydział V Gospodarczy, przy ul. Złotoryjskiej nr 19 oraz w biurze syndyka Kancelaria Syndyka Jerzego Ciesiul przy ul. Gen. Wł. Andersa 14/2A, 59-220 Legnica.