

**REGULAMIN I WARUNKI KONKURSU OFERT
W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM
EWY OLESZKIN
(SYGN. AKT WA2M/GUp-s/1501/2025)**

na nabycie

prawa własności udziału ½ części w nieruchomości zabudowanej, położonej we wsi Karolew, w gminie Klembów, powiecie wołomińskim, woj. mazowieckim, w obrębie ewidencyjnym 0002 Karolew, składającej się z działek oznaczonych nr. ewidencyjnymi: 53 (0,06 ha), 55 (0,12 ha), 139 (0,33 ha), 141 (0,63 ha), 191 (0,04 ha), 206 (0,14 ha), 208 (0,2 ha), 212/1 (0,192 ha), 212/3 (0,2902 ha), 215 (0,21 ha), 217/1 (0,6353 ha) i 217/3 (595 ha) o łącznej powierzchni 3,4425 ha, przy czym działka nr 212/1 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, parterowym, niepodpiwniczonym, wykonanym w konstrukcji murowanej w latach 50-tych XX w. krytym eternitem, o powierzchni użytkowej ok. 67,0 m² oraz budynkiem stodoły, murowanym, stawianym w latach 50-ch XX w., krytej eternitem, o powierzchni użytkowej ok. 73,0 m².

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW WA1W/00053862/8.

§1 Przedmiot sprzedaży

1. Przedmiot sprzedaży zbywany jest na zasadach określonych w niniejszym regulaminie w trybie z wolnej ręki określonym w przepisach ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe, do których odpowiednio stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.
2. Operat szacunkowy nieruchomości sporządzony przez biegłego – rzeczoznawcę majątkowego jest dostępny na stronie internetowej syndyka pod adresem: www.tomaszszadkowski.pl
3. Oferent przed złożeniem oferty zobowiązany jest do szczegółowego zapoznania się ze stanem prawnym przedmiotu sprzedaży.
4. Oferent przystępując do konkursu ofert lub dodatkowo aukcji zrzeka się wobec syndyka roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne i z tytułu rękojmi za wady prawne pod warunkiem ujawnienia się takich wad. Strony wyłączają rękojmię za wady fizyczne rzeczy w związku z dokonywaną sprzedażą.

§2 Podstawa prawna sprzedaży i podmioty uprawnione

1. Do składania ofert mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
2. Syndyk wyklucza oferty od podmiotów, które nie mogą nabyć rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 157a ust. 2 i 3 Prawa upadłościowego, ani upadły, a ponadto:
 - a) sędzieja wyznaczony, 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, wspólnie z nim zamieszkująca i gospodarująca, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia,

b) syndyk, 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, wspólnie z nim zamieszkująca i gospodarująca, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia.

3. Cudzoziemcy mogą brać udział w niniejszej procedurze sprzedaży na warunkach określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Cudzoziemiec, którego oferta została wybrana, winien uzyskać stosowne zezwolenie na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży do ustalonego przez strony dnia zawarcia umowy sprzedaży.

4. Każdy oferent, biorący udział w konkursie ofert/aukcji, zobowiązany jest do przestrzegania warunków określonych w niniejszym regulaminie sprzedaży.

§3 Cena wywoławcza, opis i oszacowanie

1. Cena minimalna (wywoławcza) przedmiotu sprzedaży została ustalona na kwotę: **97.000,00 zł** (słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych).

2. Ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości ukaże się na wybranych portalach internetowych oraz stronie internetowej syndyka.

3. Organizatorem sprzedaży jest syndyk masy upadłości – doradca restrukturyzacyjny Tomasz Szadkowski (licencja nr 1263).

4. Opis i oszacowanie nieruchomości oraz szczegółowy regulamin sprzedaży jest dostępny na stronie internetowej syndyka pod adresem: www.tomaszszadkowski.pl w zakładce Likwidacja – Nieruchomości.

§4 Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa jest wpłacenie wadium w wysokości **10.000,00 zł** (słownie: dziesięć tysięcy złotych).

2. Wadium należy wpłacić najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert (liczy się data uznania na rachunku masy upadłości) przelewem na rachunek bankowy masy upadłości nr: **78 1090 1014 0000 0001 5754 4086** z dopiskiem: „**sygn. akt WA2M/GUp-s/1501/2025, wadium, Karolew**”.

3. Wadium nie podlega oprocentowaniu.

§5 Składanie ofert pisemnych

1. Pisemne oferty na zakup przedmiotu sprzedaży składać należy do Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego na adres: ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa, w

nieprzekraczalnym terminie do dnia **1 lipca 2026 r.** (liczy się data wpływu). Oferta, która wpłynęła po terminie, nie będzie rozpatrywana.

2. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej, większej kopercie. Każda z kopert powinna być zaadresowana do kancelarii syndyka wraz z podaniem sygnatury akt oraz dopiskiem: **„NIE OTWIERAĆ – OFERTA na nabycie nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Ewy Oleszkin”** wraz z dokładnym oznaczeniem składającego ofertę, w tym numerem kontaktowym i adresem e-mail.

3. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:

- a) dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, forma prawna, numer KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej) lub nr PESEL w przypadku osoby fizycznej, numer telefonu kontaktowego oraz adres e-mail, c) oświadczenie, że oferent zapoznał się z treścią Regulaminu Przetargu,
- b) oświadczenie oferenta, że przyjmuje wszystkie postanowienia Regulaminu przetargu za wiążące,
- c) w przypadku osób fizycznych – podanie w ofercie numeru i serii dowodu osobistego oraz daty wydania i organu wydającego,
- d) w przypadku osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej – odpis z KRS lub innego właściwego organu rejestracyjnego, uchwały organów lub wspólników o wyrażeniu zgody na zakup przedmiotu przetargu – jeśli uchwały takie są wymagane, wraz z aktualnym odpisem umowy/statutu spółki (dokumenty poświadczane notarialnie),
- e) w przypadku oferentów prowadzących działalność gospodarczą – wypis z właściwego rejestru, kopia decyzji o nadaniu numeru NIP oraz numeru REGON,
- f) w przypadku składania oferty przez pełnomocnika – pełnomocnictwo w oryginale lub w uwierzytelnionej notarialnie kopii,
- g) oświadczenie oferenta, że wyraża zgodę na odwołanie przetargu lub na zakończenie przetargu bez wyboru oferty przez syndyka w każdym momencie i bez podania przyczyn, a w przypadku gdy to nastąpi, oświadczenie oferenta, że nie będzie żądał zapłaty podwójnego wadium albo naprawienia szkody,
- h) oświadczenie oferenta, że przygotowuje i poniesie koszty związane z przygotowaniem dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie notarialnej (poza dokumentami znajdującymi się w posiadaniu syndyka), koszty notarialne sprzedaży nieruchomości, koszty wpisów sądowych w księgach wieczystych, w tym wykreśleń wpisów i ewentualne inne koszty związane bezpośrednio z zawarciem umowy sprzedaży,
- i) oświadczenie oferenta o zgodzie na przesłanie informacji o sposobie zakończenia przetargu/zarządzeniu licytacji i wyniku licytacji na wskazany przez oferenta adres poczty elektronicznej, przy czym przesłanie informacji na podany adres uznaje się za doręczone bez względu na to, czy adresat poczty elektronicznej potwierdził odebranie poczty,
- j) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one wymagane prawem.

- k) oferowaną cenę nabycia wyrażoną kwotowo i słownie, nie niższą niż cena wywoławcza – w razie rozbieżności decyduje cena wyrażona słownie,
- l) dowód wpłaty wadium,
- ł) oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu sprzedaży oraz jego opisem i oszacowaniem i nie wnosi zastrzeżeń,
- m) oświadczenie o przyjęciu do wiadomości wyłączenia rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 313 Prawa upadłościowego,
- n) własnoręczny podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącej osobą fizyczną,
- o) oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w §2 ust. 2 i 3 niniejszego regulaminu,
- p) oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną dotyczące ustroju majątkowego małżeńskiego – ze wskazaniem, czy nabywa przedmiot do majątku wspólnego czy osobistego; w przypadku nabycia do majątku wspólnego wymagana jest zgoda drugiego małżonka wyrażona w formie aktu notarialnego,
- r) oświadczenie o akceptacji prawa pierwokupu, o ile sprzedawana nieruchomość byłaby nim objęta,
- s) oświadczenie o akceptacji sposobu opodatkowania przedmiotu sprzedaży określonego przez syndyka.

4. Syndyk zastrzega sobie prawo do dopuszczenia, wedle własnego uznania, oferty zawierającej braki formalne, pod warunkiem uzupełnienia tych braków podczas postępowania w przedmiocie otwarcia ofert.

5. Niedopuszczalne jest składanie ofert warunkowych, ofert uzależnionych od spełnienia jakiegokolwiek warunku – czy to zawieszającego, czy rozwiązującego – w tym w szczególności uzależnionych od uzyskania finansowania, zgód korporacyjnych, zezwoleń administracyjnych lub decyzji organów oferenta. Oferta warunkowa podlega odrzuceniu bez rozpoznania.

§6 Konkurs ofert pisemnych – otwarcie i ocena ofert

1. Otwarcie oraz rozpoznanie ofert nastąpi w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego pod adresem: ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa w dniu **2 lipca 2026 r. o godz. 12:00**.

2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka lub jego pełnomocnika w obecności przybyłych oferentów. Do biura syndyka wpuszczeni zostaną wyłącznie oferenci lub ich pełnomocnicy z ważnymi dokumentami tożsamości.

3. Przystępując do konkursu ofert syndyk wykonuje następujące czynności:

- 1)) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o konkursie ofert,
- 2)) ustala liczbę złożonych ofert,
- 3)) sprawdza, czy wadium zostało wpłacone przez poszczególnych oferentów,
- 4)) otwiera koperty z ofertami i sprawdza, czy odpowiadają warunkom konkursu ofert, zostały złożone w wyznaczonym terminie oraz zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta,

- 5)) ustala, które oferty spełniają warunki sprzedaży, a które podlegają odrzuceniu.
4. Jeżeli tylko jedna oferta spełnia wszystkie wymogi formalne, w tym co do ceny wywoławczej i wpłaty wadium, syndyk dokonuje wyboru tego oferenta.

§7 Aukcja ustna

A. Zasady ogólne

1. Jeżeli zostały złożone co najmniej dwie oferty spełniające warunki konkursu ofert pisemnych, syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji ustnej.

W aukcji ustnej biorą udział wyłącznie dwaj oferenci, którzy złożyli najwyższe oferty pisemne w toku konkursu ofert pisemnych. W przypadku gdy dwie najwyższe oferty pisemne opiewają na identyczną cenę, do aukcji dopuszczani są obaj oferenci. Pozostałe oferty nie uprawniają do udziału w aukcji ustnej, a ich autorom zwraca się wadium.

3. Syndyk informuje wszystkich obecnych oferentów o wynikach etapu ofert pisemnych bezpośrednio po ich otwarciu i ogłasza, którzy dwaj oferenci zostają dopuszczeni do aukcji ustnej.

B. Tryb przeprowadzenia aukcji

4. Aukcja ustna odbywa się bezpośrednio po otwarciu i rozpoznaniu ofert pisemnych, w tym samym miejscu i dniu.

5. Ceną wywoławczą aukcji ustnej jest najwyższa cena zaoferowana wśród prawidłowych formalnie ofert pisemnych złożonych przez obydwu uczestników dopuszczonych do aukcji.

6. Minimalne postąpienie w licytacji ustala się na kwotę co najmniej **5.000,00 zł** (słownie: pięć tysięcy złotych).

7. Syndyk wybiera ofertę uczestnika aukcji, który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny jest równoznaczne z jej przybiciem.

8. Syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.

9. W przypadku gdy żaden z dwóch dopuszczonych oferentów nie przystąpi faktycznie do licytacji (brak postąpienia ponad cenę wywoławczą), syndyk wybierze ofertę pisemną (spełniającą wszystkie wymogi formalne) tego oferenta, która wpłynęła wcześniej.

§8 Rozstrzygnięcie i zawarcie umowy sprzedaży

1. Otwarcie kopert z ofertami nastąpi w miejscu i terminie wskazanym przez syndyka w ogłoszeniu o sprzedaży.

2. Syndyk odrzuci oferty niespełniające wymogów formalnych. Spośród ofert spełniających wymogi formalne syndyk wyłania dwie oferty z najwyższymi zaoferowanymi cenami i zarządza przeprowadzenie aukcji ustnej pomiędzy tymi oferentami. Aukcja odbywa się w tym samym dniu, niezwłocznie po dokonaniu wyboru dwóch ofert. Ceną wywoławczą aukcji jest najwyższa zaoferowana cena.

3. Aukcja ustna może się odbyć przy wykorzystaniu środków komunikowania się na odległość. W takim przypadku licytant, który zaoferuje w toku aukcji najwyższą cenę i uzyska przybicie, niezwłocznie po przybiciu (w ciągu 10 minut) potwierdza cenę poprzez przesłanie na adres poczty elektronicznej syndyka (tomasz.szadkowski@dorest.pl) oświadczenia o zaoferowanej ostatecznej cenie kończącej aukcję. Do protokołu syndyk załącza wydruk korespondencji otrzymanej od oferenta, któremu udzielono przybicia. W przypadku braku potwierdzenia syndyk przyjmuje ofertę drugiego oferenta biorącego udział w aukcji.
4. Rozstrzygnięcie w przedmiocie wyboru najkorzystniejszej oferty zostanie stwierdzone protokołem sporządzonym niezwłocznie po otwarciu i rozpoznaniu ofert, a w przypadku zarządzenia aukcji – po jej przeprowadzeniu. O wyborze oferty syndyk niezwłocznie poinformuje oferenta w dniu otwarcia ofert na wskazany w ofercie adres poczty elektronicznej lub telefonicznie na wskazany w ofercie numer telefonu.
5. Jeżeli po otwarciu ofert okaże się, że została złożona tylko jedna ważna oferta spełniająca wymogi regulaminu, syndyk przyjmie ją w dniu otwarcia ofert.
6. Wadium oferenta, którego oferta została wybrana, zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży. Wadium pozostałych oferentów zostanie zwrócone w terminie 3 dni roboczych od dnia zakończenia przetargu bez odsetek, na numer rachunku bankowego, z którego zostało wpłacone.
8. Wadium przypadnie na rzecz Sprzedającego (masy upadłości), jeżeli:
 - a) oferent zaoferuje cenę nabycia niższą niż cena wywoławcza,
 - b) oferent w terminie do 3 miesięcy od dnia wyboru oferty nie przystąpi do czynności notarialnej – o miejscu i terminie czynności notarialnej syndyk powiadomi oferenta na co najmniej 7 dni przed datą czynności,
 - c) oferent, którego oferta została wybrana, nie wpłaci reszty ceny na wskazany przez syndyka rachunek bankowy masy upadłości w dniu poprzedzającym zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Zapłata dokonana jest z chwilą uznania rachunku bankowego masy upadłości kwotą stanowiącą różnicę pomiędzy wpłaconym wadium a ceną sprzedaży.
9. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
10. Przekazanie nieruchomości nastąpi w stanie, w jakim będzie się ona znajdowała w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność.
11. Potrącenie wierzytelności przysługującej kupującemu wobec upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
12. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
13. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot sprzedaży.

§9 Odwołanie, unieważnienie, zamknięcie procedur

1. Syndyk zastrzega sobie prawo zmiany terminu otwarcia ofert, odstąpienia od sprzedaży lub jej unieważnienia bez podania przyczyn lub zamknięcia konkursu ofert bez dokonania wyboru oferty, na dowolnym etapie postępowania konkursowego, aż do momentu wyboru oferty.

2. W przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu wadium zostaje zwrócone oferentom w terminie 7 dni roboczych od dnia podjęcia stosownej decyzji przez syndyka.
3. Oferentom/nabywcy nie przysługuje uprawnienie do żądania zapłaty podwójnego wadium, naprawienia szkody ani zawarcia umowy sprzedaży.

§10 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zapytania dotyczące niniejszego regulaminu należy kierować na adres e-mail syndyka: kontakt@tomaszszadkowski.pl
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.