

Warszawa, dnia 12 listopada 2025 r.

**REGULAMIN I WARUNKI KONKURSU OFERT W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM  
PROWADZONYM Z WNIOSKU EWY OLESZKIN - OSOBY FIZYCZNYCZNEJ  
NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ  
(SYGN. AKT WA2M/GUp-s/1501/2025)**

**na nabycie**

prawa własności udziału  $\frac{1}{2}$  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 m<sup>2</sup> oraz budynkiem stodoły, murowanym, stawianym w latach 50-ch XX w., krytej eternitem, o powierzchni użytkowej ok. 73,0 m<sup>2</sup>.

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 Wojciecha Burackiego (uprawnienia nr 2957) jest dostępny na stronie internetowej syndyka pod adresem: <https://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**

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) sędzia 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 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a cudzoziemiec, którego oferta została wybrana, winien uzyskać zezwolenie (poza cudzoziemcami z krajów EOG oraz Konfederacji Szwajcarskiej) na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, zgodnie ze wskazaną ustawą, do ustalonego przez strony dnia zawarcia umowy sprzedaży, a gdyby takiego zezwolenia nie uzyskał i do rzeczony umowy nie dojdzie, będzie to okoliczność uznana za winę leżącą po stronie tego oferenta.

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, oferty**

1. Cena minimalna (wywoławcza) przedmiotu sprzedaży została ustalona na kwotę: **969.610,00 zł** (słownie: dziewięćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset dziesięć złotych).

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

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

4. Pisemne oferty na zakup udziału nieruchomości składać należy do Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego na adres: ul. Encyklopedyczna 2A lok.2, 01-990 Warszawa, w nieprzekraczalnym terminie do dnia **12 grudnia 2025 r.** (liczy się data wpływu).

Decydująca jest data wpływu oferty. Oferta, która wpłynęła po terminie, nie będzie rozpatrywana.

5. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej, większej kopercie. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do kancelarii syndyka wraz z podaniem sygnatury akt WA2M/GUp-s/1501/2025 oraz dopiskiem: **„NIE OTWIERAĆ – OFERTA na nabycie nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Ewy Oleszkin”** wraz z podaniem numeru księgi wieczystej nieruchomości oraz zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę, w tym numer kontaktowy i adres e-mail.

6. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:

a) dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, forma prawna oferenta oraz numer KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL, nr telefonu kontaktowego oraz adres e-mail jeżeli oferent jest w ich posiadaniu,

b) aktualny (nie starszy niż 2 tygodnie) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej kopie ważnego dowodu osobistego,

c) oferowana cena nabycia przedmiotu sprzedaży powinna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym w razie rozbieżności decyduje cena wyrażona słownie;

d) dowód wpłaty wadium na wskazany w niniejszych warunkach rachunek bankowy,

e) zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy we właściwej formie (w tym koszty uzyskania dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego),

f) oświadczenie o przyjęciu warunków i trybu sprzedaży,

g) oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu sprzedaży oraz jego opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń,

h) oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu sprzedaży na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe,

- i) wszelkie zezwolenia i zgody, w tym zgody korporacyjne, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy,
  - j) w przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentowania oferenta w konkursie ofert i aukcji,
  - k) własnoręczny podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach,
  - l) oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w §2 ust. 2 i 3 niniejszego regulaminu,
  - ł) oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak, to czy nabywa przedmiot sprzedaży do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu sprzedaży do majątku osobistego oferent powinien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu sprzedaży do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37§1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 - Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest w takim przypadku zgoda drugiego małżonka. Zgoda drugiego małżonka na nabycie przedmiotu sprzedaży do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu sprzedaży, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji,
  - m) oświadczenie, iż akceptuje prawo pierwokupu, o ile sprzedawana nieruchomość byłaby nim objęta, w tym wynikającego z Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (z późn. zmianami), Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (z późn. zmianami) lub na podstawie innych przepisów, niewymienionych szczegółowo w regulaminie oraz akceptuje, że wyłącznie na nim spoczywa obowiązek zapoznania się z warunkami nabywania nieruchomości rolnych, skorzystanie z prawa pierwokupu przez uprawnionego co do jednej z nieruchomości nie wstrzymuje procesu sprzedaży, a cena zaoferowana w toku procedury przetargowej zostanie proporcjonalnie pomniejszona o cenę nieruchomości objętej prawem pierwokupu,
  - n) oświadczenie oferenta, iż akceptuje, że sposób opodatkowania przedmiotu sprzedaży opisany treścią obwieszczenia publicznego został określony przez syndyka na podstawie dostępnych dla niego dokumentów i interpretacji przepisów podatkowych. Zmiana sposobu opodatkowania dokonana przez notariusza czyniącego akt przeniesienia prawa do nieruchomości nie stanowi podstawy do uchylenia się od skutków złożonej oferty.
7. Syndyk masy upadłości, zastrzega sobie prawo do dopuszczenia wedle własnego uznania oferty zawierającej braki formalne, pod warunkiem uzupełnienia braków podczas postępowania w przedmiocie otwarcia ofert.

#### **§4 Wadium**

1. Warunkiem uczestnictwa jest wpłacenie wadium w wysokości **96.600,00 zł** (słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset złotych).
2. Wadium najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert (przy czym liczy się data uznania na rachunku upadłego) należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości w Santander Bank Polska S.A. o numerze: **78 1090 1014 0000 0001 5754 4086**, z dopiskiem „**sygn. akt WA2M/GUp-s/1501/2025, wadium, Karolew**”.

#### **§5 Konkurs ofert pisemnych**

1. Otwarcie oraz rozpoznanie ofert nastąpi w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego w Warszawie pod adresem: ul. Encyklopedyczna 2A lok.2, 01-990 Warszawa w dniu **16 grudnia 2025 r. o godz. 10:00**.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka lub jego pełnomocnika w obecności przybyłych oferentów.
3. Konkurs ofert w obecności przybyłych oferentów poprowadzi syndyk masy upadłości lub jego pełnomocnik.

4. Do biura syndyka wpuszczeni zostaną wyłącznie Oferenci. Nie ma możliwości wprowadzenia osób towarzyszących. Oferenci powinni posiadać przy sobie dowód tożsamości (dowód osobisty lub paszport). Pełnomocnicy powinni posiadać przy sobie dodatkowo oryginał udzielonego pełnomocnictwa.

5. 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 oferty:

- a. odpowiadają warunkom konkursu ofert;
- b. zostały złożone w wyznaczonym terminie;
- c. zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;

w wyniku tych czynności ustala, które oferty spełniają warunki sprzedaży oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.

6. Po stwierdzeniu, iż złożone oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej, syndyk ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wszystkie wymogi formalne, w tym co do ceny wywoławczej oraz wpłaty wadium, syndyk dokonuje wyboru tego oferenta.

#### **§6 Aukcja ustna**

1. Jeżeli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki konkursu ofert, syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji ustnej wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone, na następujących warunkach:

- a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana wśród prawidłowych formalnie ofert pisemnych;
- b) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę;
- c) licytacja odbywa się w ten sposób, że prowadzący ją syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe, z tym, że podwyższenie ceny nie może być niższe niż wynosi ustalona w regulaminie kwota postąpienia;
- d) postąpienie w licytacji ustala się na kwotę co najmniej **10.000,00 zł** (dziesięć tysięcy) złotych;
- e) syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji, który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybicciem;
- f) syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybiccia.

2. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndyk wybierze pisemną ofertę (spełniającą wszystkie wymogi formalne) tego oferenta, która wpłynęła wcześniej.

#### **§7 Rozstrzygnięcie konkursu ofert i zawarcie umowy sprzedaży**

1. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte, przysługuje zwrot wpłaconego wadium w terminie **3 dni** od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy, z którego została dokonana jego wpłata.

2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

3. Wadium przepada na rzecz masy upadłości wraz z utratą prawa do uczestnictwa w kolejnych procedurach zmierzających do sprzedaży majątku masy upadłości wskazanej niniejszym regulaminem w następujących przypadkach:

- a) jeżeli oferent wycofa ofertę po rozpoczęciu konkursu ofert,

- b) jeżeli oferent, którego oferta została wybrana przez syndyka, nie przystąpi do zawarcia umowy we wskazanym treścią regulaminu terminie i uzgodnionej konkretnej dacie z przyczyn leżących po jego stronie (w tym m.in. w odniesieniu do oferenta będącego cudzoziemcem z przyczyn wskazanych treścią § 2 pkt 3 regulaminu),
  - c) jeżeli oferent nie spełni wymogów Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, o ile sprzedawana nieruchomość będzie podlegała ustawie,
  - d) jeżeli oferent pomimo wpłaty wadium nie złoży oferty w wyznaczonym terminie.
4. Miejsce oraz termin zawarcia umowy przeniesienia własności wskazuje syndyk, przy czym termin ten nie może wynosić więcej niż **4 miesiące** od dnia wybrania oferty, zaś cała cena winna być uiszczona na rachunek masy upadłości najpóźniej w przededniu zawarcia umowy sprzedaży.
  5. Przekazanie nieruchomości nastąpi w takim stanie, w jakim będzie się ona znajdowała w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność.
  6. Potrącenie wierzytelności przysługującej kupującemu wobec upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
  7. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
  8. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot sprzedaży.
  9. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
  10. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia konkursu ofert bez wyboru oferty w szczególnie uzasadnionych przypadkach.
  11. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§8 Odwołanie, unieważnienie, zamknięcie procedur przetargowo-aukcyjnych**

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.