

Sygnatura akt: LU1S/GUp-s/682/2024

REGULAMIN KONKURSU OFERT
na sprzedaż udziałów w nieruchomościach wchodzących w skład masy upadłości
Józefa Szczęsnego – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej
w trybie z wolnej ręki w drodze konkursu ofert

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Niniejszy Regulamin określa zasady sprzedaży w trybie z wolnej ręki nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości Józefa Szczęsnego (dalej jako „Upadły”).
2. Konkurs ofert oraz licytację ustną ogłasza, organizuje i przeprowadza Kancelaria Radcy Prawnego i Doradcy Restrukturyzacyjnego Mariusz Turek (dalej jako „Syndyk”), wyznaczony syndykiem masy upadłości Upadłej postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z/s w Świdniku, XI Wydział Gospodarczy z dnia 30 października 2024 r., sygn. akt LU1S/GUp-s/682/2024.
3. Celem Konkursu ofert i licytacji ustnej jest uzyskanie najwyższej ceny.
4. Czynności związane z Konkursem ofert i licytacją ustną wykonuje Syndyk lub osoba przez Syndyka upoważniona.

§ 2

Podstawa prawna

1. Konkurs ofert oraz licytacja ustna jest przeprowadzany na podstawie niniejszego Regulaminu oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (dalej jako: „k.c.”).
2. Zarządzenie Sędziego-Komisarza z dnia 18 grudnia 2025 r., na podstawie art. 206 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 213 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – prawo upadłościowe (dalej jako: „p.u.”), w którym wyrażono zgodę na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, opisanej w § 3, z zachowaniem warunków określonych w Regulaminie.

§ 3

Przedmiot konkursu ofert

1. Przedmiotem sprzedaży jest:
 - a. udział w wysokości 1/2 prawa własności nieruchomości niezabudowanej (las), położonej w Nowym Stawie, gmina Niemce, powiat lubelski, województwo

lubelskie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 253, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Wschód, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1I/00047421/6

- b. udział w wysokości 1/6 prawa własności nieruchomości niezabudowanej (łąka i las), położonej w Nowym Stawie, gmina Niemce, powiat lubelski, województwo lubelskie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 1199, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Wschód, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1I/00047422/3,
 - c. udział w wysokości 1/8 prawa własności nieruchomości niezabudowanej (las), położonej w Nowym Stawie, gmina Niemce, powiat lubelski, województwo lubelskie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 1187, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Wschód, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU1I/00047420/9.
2. Udziały w nieruchomościach, o których mowa w ust. 1, stanowią przedmiot odrębnego konkursu.

§ 4

Cena minimalna

- 1. Cena minimalna nieruchomości opisanej w § 3 ust. 1 lit. a wynosi **2.419 zł (słownie: dwa tysiące czterysta dziewiętnaście złotych)**.
- 2. Cena minimalna nieruchomości opisanej w § 3 ust. 1 lit. b wynosi **7.004 zł (słownie: siedem tysięcy cztery złote)**.
- 3. Cena minimalna nieruchomości opisanej w § 3 ust. 1 lit. c wynosi **3.289 zł (słownie: trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt dziewięć złotych)**.

§ 5

Pierwszeństwo ofert

- 1. Kryterium wyboru ofert stanowić będzie **wysokość zaoferowanej ceny**. W przypadku złożenia dwóch lub więcej ofert, syndyk dokonuje wyboru oferty zawierającej najwyższą cenę.
- 2. W przypadku złożenia dwóch lub więcej ofert z taką samą ceną, syndyk może przeprowadzić ustną licytację w formie telekonferencji, wówczas dotychczasowa najwyższa oferta stanowi cenę wywoławczą.

§ 6

Uczestnicy konkursu ofert

1. Uczestnikami konkursu ofert mogą być krajowe i zagraniczne osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne posiadające zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych.
2. Każdy z oferentów ponosi we własnym zakresie koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu.

§ 7

Oferty; termin składania ofert; udzielenie informacji

1. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie na serwisach internetowych oraz na tablicy informacyjnej Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z/s w Świdniku oraz Urzędzie Gminy w Niemcach.
2. **Termin składania ofert dla nieruchomości określonych w § 3 ust. 1 lit. a-c upływa dnia 19 października 2026 r. o godz. 15⁰⁰.**
3. Pisemne oferty zgodnie z Regulaminem powinny być składane w języku polskim, w zaklejonej kopercie, w terminie wskazanym w ogłoszeniu (ust. 2) na adres biura syndyka: Syndyk Mariusz Turek, al. Jana Pawła II 54/II piętro, 42-218 Częstochowa.
Koperta zawierająca ofertę powinna być opatrzona opisem właściwym dla danej nieruchomości, do której oferent przystępuje, tj.:
 - a. dla nieruchomości opisanej w § 3 ust. 1 lit. a „Oferta zakupu nieruchomości nr 253, sygn. akt LU1S/GUp-s/682/2024 – oznaczenie oferenta”,
 - b. dla nieruchomości opisanej w § 3 ust. 1 lit. b „Oferta zakupu nieruchomości nr 1199, sygn. akt LU1S/GUp-s/682/2024 – oznaczenie oferenta”,
 - c. dla nieruchomości opisanej w § 3 ust. 1 lit. a „Oferta zakupu nieruchomości nr 1187, sygn. akt LU1S/GUp-s/682/2024 – oznaczenie oferenta”.
4. **Pisemne oferty pod rygorem odrzucenia powinny zawierać:**
 - a. oznaczenie oferenta (w przypadku osób fizycznych: imię i nazwisko, adres zamieszkania i nr PESEL, adres e-mail oraz numer telefonu; w przypadku przedsiębiorców niebędących osobami fizycznymi: nazwę, adres siedziby i numer we właściwym rejestrze oraz adres e-mail i numer telefonu),
 - b. **oferowaną cenę nabycia nieruchomości wyrażoną kwotowo i słownie, która nie może być niższa niż cena wywoławcza określona w § 4 ust 1-4 (przy czym przy rozbieżności cen decyduje cena wyrażona słownie)**,
 - c. dowód wpłaty wadium na rachunek bankowy masy upadłości,
 - d. oryginalny i czytelny podpis składającego ofertę,
 - e. w przypadku oferentów nie będących osobami fizycznymi aktualny wypis z właściwego rejestru dokumentujący prawo do składania wiążących oświadczeń woli w imieniu danego podmiotu, przez osobę, która podpisała ofertę, a jeżeli ofertę podpisuje pełnomocnik, to również pełnomocnictwo podpisane zgodnie z zasadą reprezentacji,

- f. oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z warunkami sprzedaży (regulaminem konkursu i ofert) i przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
 - g. oświadczenie, że oferent nie jest osobą najbliższą w stosunku do Sędziego komisarza lub Syndyka masy upadłości, w szczególności jego małżonkiem, wstępnym, zstępnym, rodzeństwem lub powinowatym w tej samej linii lub stopniu, ani też osobą pozostającą w stosunku przysposobienia i ich małżonkiem, a także osobą pozostającą we wspólnym pożyciu,
 - h. oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz Regulaminem sprzedaży wraz z oświadczeniem, że oferent nie zgłasza i nie będzie zgłaszał w przyszłości z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz roszczeń,
 - i. promesę zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w przypadku oferentów będących osobami zagranicznymi, jeśli mają ustawowy obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości,
 - j. oświadczenie oferenta o zobowiązaniu się do zapłaty wszelkich opłat związanych z nabyciem przedmiotu sprzedaży, w tym zobowiązań publiczno – prawnych,
 - k. oświadczenie oferenta, iż wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych w związku z procedurą konkursową: “Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich dobrowolnie podanych danych osobowych oraz kontaktowych dla potrzeb niezbędnych do realizacji procedury konkursowej związanej z zakupem przedmiotu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym o sygn. LU1S/GUp-s/682/2024”,
 - l. **oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim.** W przypadku nabycia nieruchomości do majątku wspólnego, warunkiem jest złożenie oferty przez oboje małżonków albo przez jednego małżonka wraz z pisemną zgodną drugiego małżonka do uczestnictwa w Konkursie ofert oraz nabycia nieruchomości. Uczestnik Konkursu ofert pozostający w związku małżeńskim, który zamierza nabyć wierzytelność do majątku osobistego, dołącza do oferty **oświadczenie o nabyciu wierzytelności do majątku osobistego.**
5. Oferta oraz wszelkie załączone do niej oświadczenia, powinny być zaopatrzone w podpisy oferenta będącego osobą fizyczną lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną. Pełnomocnicy podmiotów uczestniczących w przetargu winni ponadto przedstawić umocowanie z podpisami notarialnie poświadczonymi osób udzielających pełnomocnictwa (nie dotyczy to pełnomocnictwa udzielonemu radcy prawnemu lub adwokatowi, które może być przez nich uwierzytelnione), ze wskazaniem umocowania do konkretnych czynności w ramach Konkursu.
6. Oferty nie spełniające warunków określonych w § 4 oraz w § 7 ust. 2-5, oraz § 8 ust. 4 będą odrzucane, z zastrzeżeniem § 9 ust. 6.

7. Oferty z ceną poniżej ceny minimalnej wskazanej w § 4 będą bezwarunkowo odrzucane.
8. Dodatkowych informacji wraz z regulaminem sprzedaży udziela syndyk drogą mailową: radca@mariusz.turek.pl oraz telefonicznie pod nr 663 311 822 w dni robocze w godzinach od 10⁰⁰ do 15⁰⁰.

§ 8

Wadium

1. Warunkiem przystąpienia do Konkursu ofert jest wpłacenie wadium.
2. Wadium jest wnoszone jedynie w pieniądzu i dla poszczególnych nieruchomości wynosi:
 - a. dla nieruchomości opisanej w § 3 ust. 1 lit. a – **242 zł (słownie: dwieście czterdzieści dwa złote),**
 - b. dla nieruchomości opisanej w § 3 ust. 1 lit. b – **701 zł (słownie: siedemset jeden złotych),**
 - c. dla nieruchomości opisanej w § 3 ust. 1 lit. c – **329 zł (słownie: trzysta dwadzieścia dziewięć złotych).**
3. Wadium określone w ust. 2 lit. a-c powinno zostać wpłacone najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert (przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty wadium na rachunku bankowym masy upadłości) na rachunek bankowy prowadzony dla masy upadłości o numerze 96 1600 1462 1711 4963 0000 0001 prowadzonym w BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna. Przelew powinien być oznaczony tytułem:
 - a. dla nieruchomości opisanej w § 3 ust. 1 lit. a - „Wadium przetargowe na zakup nieruchomości nr 253 – oznaczenie oferenta”,
 - b. dla nieruchomości opisanej w § 3 ust. 1 lit. b - „Wadium przetargowe na zakup nieruchomości nr 1199 – oznaczenie oferenta”,
 - c. dla nieruchomości opisanej w § 3 ust. 1 lit. c - „Wadium przetargowe na zakup nieruchomości nr 1187 – oznaczenie oferenta”.
4. Potwierdzenie wniesienia wadium stanowi załącznik do oferty. Potwierdzenie musi wskazywać fakt zaksięgowania transakcji.
5. W przypadku przystąpienia do więcej niż jednego konkursu ofert przewidzianego niniejszym Regulaminem, wadium wnosi się odrębnie dla każdego konkursu, zgodnie z wytycznymi określonymi w ust. 3 lit. a-c.
6. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta została wybrana, zalicza się na poczet ceny sprzedaży. Wadium pozostałych oferentów podlega zwrotowi nie później niż w ciągu 5 dni roboczych od dnia zakończenia procedury konkursowej na rachunek bankowy.
7. Wadium zwraca się bez odsetek.
8. Wadium zostanie zwrócone na rachunek bankowy, z którego dokonano jego wpłaty.

9. Wadium przepada na rzecz syndyka masy upadłości w razie uchylania się, bądź odstąpienia przez uczestnika, który wygrał konkurs ofert bądź licytację od zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Uczestnicy konkursu ofert i licytacji ustnej w przypadku uchylania się przez syndyka masy upadłości od zawarcia umowy zrzekają się roszczenia o żądanie zapłaty podwójnego wadium albo naprawiania szkody.

§ 9

Otwarcie ofert; odwołanie konkursu

1. Syndyk wybiera najkorzystniejszą z ofert bądź ustala, że konkurs ofert został zakończony bez wyboru którejkolwiek z ofert.
2. Złożenie jednej z ofert wystarcza do przeprowadzenia konkursu ofert.
3. Konkurs ofert odbywa się w trybie jawnym.
4. **Otwarcie i rozpoznanie ofert dla nieruchomości określonych w § 3 ust. 1 lit. a-c nastąpi w dniu 20 października 2026 r. o godz. 9⁰⁰ w biurze syndyka bez udziału publiczności.**
5. Z konkursu ofert zostanie sporządzony protokół zawierający w szczególności wykaz wszystkich złożonych ofert z oznaczeniem oferenta i zaoferowanej ceny oraz oświadczenie syndyka o wyborze najkorzystniejszej oferty, bądź zakończeniu konkursu ofert bez wyboru którejkolwiek z ofert.
6. Syndyk może wezwać Uczestnika konkursu ofert do uzupełnienia, doprecyzowania lub wyjaśnienia oferty, zakreślając uczestnikowi 7 dniowy termin.
7. **Rozpoznane będą tylko te oferty, które wpłynęły na wskazany adres najpóźniej do dnia 19 października 2026 r., przy czym za złożoną w terminie ofertę przestaną drogą pocztową uważa się taką, która zostanie doręczona do kancelarii syndyka do dnia 19 października 2026 r. do godz. 15⁰⁰.**
8. Uczestnicy konkursu ofert zostaną niezwłocznie poinformowani przez syndyka o wyniku konkursu ofert.
9. Ogłoszenie oraz warunki konkursu ofert mogą być zmienione lub odwołane w każdym czasie. Syndyk zastrzega możliwość odwołania konkursu ofert bez podania przyczyny.
10. Syndyk nie jest zobowiązany do przyjęcia złożonej oferty. Odmowa przyjęcia oferty nie wymaga uzasadnienia.

§ 10

Licytacja ustna

1. W przypadku złożenia dwóch lub więcej ofert zawierających taką samą oferowaną ceną nabycia syndyk, przeprowadzi dodatkową licytację ustną celem wyboru najkorzystniejszej oferty z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W licytacji mogą wziąć udział wyłącznie oferenci, którzy złożyli pisemne oferty spełniające warunek minimalnej ceny i zaoferowana cena jest nie niżą 90% wartości najwyższej złożonej oferty.
3. W toku ustnej licytacji oferenci mogą jedynie podwyższać oferowaną cenę.
4. Licytатorem ustanawia się syndyka masy upadłości Józefa Szczęsnego.
5. Cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za nieruchomość przez oferentów dopuszczonych do licytacji.
6. Oferta złożona w toku ustnej licytacji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik licytacji (licytant) złożył wyższą ofertę.
7. Licytacja odbywa się w ten sposób, iż prowadzący ją Syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe.
8. Syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
9. Z przebiegu licytacji sporządza się protokół.

§ 11

Zawarcie umowy sprzedaży

1. Nabywcą poszczególnych nieruchomości określonych w § 3 ust. 1 lit. a-c jest zwycięzca konkursu ofert lub licytacji ustnej, który jest zobowiązany do nabycia nieruchomości, z którym zostanie zawarta umowa sprzedaży, w formie aktu notarialnego po cenie wskazanej w ofercie.
2. Syndyk zastrzega sobie prawo wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa sprzedaży.
3. Jeżeli Nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży w miejscu i terminie wskazanym przez Syndyka, Syndyk może od zawarcia umowy odstąpić, a wpłacone wadium przepada na rzecz masy upadłości.
4. Cenę nabycia Nabywca uiszcza jednorazowo w drodze przelewu na rachunek bankowy masy upadłości wskazany przez Syndyka. Cena nabycia musi zostać zaksięgowana w całości na rachunku bankowym co najmniej w dniu wyznaczonym na zawarcie umowy sprzedaży.
5. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano, podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia.
6. Nieuiszczenie w terminie ceny nabycia przez Nabywcę lub jedynie częściowe jej uiszczenie, uznaje się za uchylenie od zawarcia umowy i powoduje skutek, o którym mowa w ust. 3.
7. Treść umowy sprzedaży nie podlega negocjacom.

§ 12

Zastrzeżenia dodatkowe

1. Syndyk nie jest odpowiedzialny względem Nabywcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne nieruchomości.
2. Syndyk nie czyni żadnych zapewnień, ani nie oświadcza niczego w zakresie stanu prawnego nieruchomości.
3. Nabywca nieruchomości ponosi wszelkie koszty, w szczególności taksy notarialne, koszty skarbowe i sądowe, również koszty wykreślenia hipotek, podatki i opłaty związane z umową sprzedaży.
4. Nabywcy nie przysługuje prawo zwrotu przedmiotu sprzedaży, ani też prawo domagania się zwrotu całości lub części uiszczonej ceny.
5. Sprzedaż dokonana w ramach postępowania upadłościowego, zgodnie z regulacją zawartą w art. 313 ust. 1 p.u., ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.

§ 13

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016), zwanego dalej RODO, informuję, iż:

- 1) Administratorem danych osobowych w odniesieniu do osób fizycznych wskazanych przez Oferenta w dokumentacji ofertowej jest: Syndyk masy upadłości Józefa Szczęsnego - Mariusz Turek.
- 2) W sprawach przetwarzania danych możecie się Państwo kontaktować z Administratorem za pośrednictwem poczty elektronicznej: radca@mariusz.turek.pl.
- 3) Celem przetwarzania Państwa danych osobowych jest wyłonienie nabywcy nieruchomości w przedmiotowym Konkursie ofert, zawarcie oraz wykonanie umowy sprzedaży ww. nieruchomości:
 - podstawą prawną przetwarzania Państwa danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b RODO, tj. wykonanie umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy;
 - art. 6 ust. 1 lit. c RODO, tj. przetwarzanie jest niezbędne do realizacji obowiązków na nas ciążących takich jak rozliczenia finansowe;
 - podstawą przetwarzania Państwa danych osobowych może być art. 6 ust. 1 lit. f RODO, tj. w związku z koniecznością dochodzenia przez Administratora swoich roszczeń przed sądem lub też koniecznością podjęcia ochrony, co stanowi jego prawnie uzasadniony interes.
- 4) Państwa dane osobowe mogą być udostępnione innym uprawnionym podmiotom, na podstawie przepisów prawa, a także na rzecz podmiotów, z którymi

administrator zawarł umowę powierzenia przetwarzania danych w związku z realizacją usług na rzecz administratora (np. kancelarią prawną, czy też dostawcą oprogramowania).

- 5) Państwa dane nie będą przekazywane do państw trzecich ani do organizacji międzynarodowych.
- 6) Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do konkretnego przetwarzania danych. Z pewnością dane będą przetwarzane przez okres w którym mogą ujawnić się roszczenia związane z przedmiotową umową.
- 7) W związku przetwarzaniem danych osobowych posiadają Państwo prawo do:
 - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
 - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;
 - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
 - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO.

§ 14

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie decyzje i rozstrzygnięcia Syndyka są ostateczne i nie podlegają zaskarżeniu z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa.
3. Uczestnictwo w Konkursie ofert oznacza potwierdzenie, że oferent zapoznał się z Regulaminem, zrozumiał jego treść, przyjmuje jego treść bez zastrzeżeń oraz jest zobowiązany do jego przestrzegania.