REGULAMIN KONKURSU OFERT

na sprzedaż udziału w wysokości 3/8 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinnym położonym na działce ewidencyjnej nr 99 z obrębu 3-12-66, dzielnica Wawer, miasto Warszawa, przy ul. Patriotów 82,82A, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem WA6M/00072957/7

§1

Przedmiot konkursu ofert

1. Przedmiotem konkursu ofert jest udział w wysokości 3/8 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinnym położonym na działce ewidencyjnej nr 99 z obrębu 3-12-66, dzielnica Wawer, miasto Warszawa, przy ul. Patriotów 82,82A, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem WA6M/00072957/7.
2. Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Adama Rzemieniuka z dnia 29 lipca 2025 roku jest udostępniony do wglądu w Kancelarii Syndyka: al. Szucha 8 II p., 00-582 Warszawa w godz. 9.00 – 17.00.

§ 2

Podstawy prawne konkursu ofert/aukcji

1. Przedmiot konkursu ofert zbywany jest z zachowaniem treści art. 491^{11a} ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020 poz. 1228), (dalej: pu) oraz na zasadach określonych w niniejszym regulaminie konkursu ofert w ramach sprzedaży z wolnej ręki.
2. Do konkursu ofert/aukcji mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
3. W konkursie ofert nie mogą uczestniczyć podmioty, które nie mogą nabyć rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 157a ust. 2 i 3 pu, a ponadto:
   a) Syndyk, jego małżonek, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z Nimi w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoby pozostające z Nim w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia,

b) Upadły.

§3

Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. Cena wywoławcza przedmiotu konkursu ofert wynosi 205.350,00 zł (słownie: dwieście pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych).

2. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego obwieszczenie na co najmniej trzech portalach internetowych.

3. Oferty należy składać do dnia 19 marca 2026 roku na adres Kancelarii syndyka Marka Malechy, Al. J. Ch. Szucha 8, II piętro, 00-582 Warszawa.

4. Decydująca jest data wpływu oferty do kancelarii syndyka. Oferta, która wpłynęła do kancelarii syndyka 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/890/2025 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu upadłościowym WA2M/GUp-s/890/2025" i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
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 numeru KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL.
   b) Aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej kopia aktualnego dowodu osobistego.
   c) Oferowana cena nabycia za przedmiot konkursu ofert winna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie.
   d) Dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy.
   e) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
   f) Oświadczenie o przyjęciu warunków regulaminu konkursu ofert.
   g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz jej 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 na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.

i) Wszelkie zezwolenia i zgody, 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 reprezentacji oferenta w konkursie ofert i aukcji.

k) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku niewybrania oferty.

l) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.

m) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 3 niniejszego regulaminu;

n) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 § 1 pkt. 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964 Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Zgoda drugiego małżonka na nabycie przedmiotu konkursu ofert do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu konkursu ofert, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji.

o) Oświadczenie, że oferent zapoznał się z treścią art. 313 ust. 6 pu w zw. z art. 1012 i art. 1013 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (dalej jako: kpc) oraz są mu znane skutki prawne wynikające z tych przepisów dla niniejszego postępowania upadłościowego i zasad sprzedaży udziału w nieruchomości opisanej w §1 ust. 1 regulaminu konkursu ofert i nie wnosi oraz nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych uwag i zastrzeżeń.

p) Oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości, iż po zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu, nie nastąpi przekazanie przedmiotu przetargu nie wnosi oraz nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych uwag i zastrzeżeń.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości 21.000,00 zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy złotych).

2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Janette Jędrzejak w upadłości w banku Mikołowski Bank Spółdzielczy w Mikołowie o numerze: 38 8436 0003 0000 0450 5079 0001 z dopiskiem „Konkurs ofert – sygn. akt WA2M/GUp-s/890/2025” najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty w/w wadium na w/w rachunek bankowy.

§ 5

Część pisemna

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w kancelarii syndyka w dniu 23 marca 2026 roku godz. 15:00, Al. J. Ch. Szucha 8, II piętro, 00-582 Warszawa.

2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka lub jego pełnomocnika i przybyłych oferentów.

3. Konkurs w obecności przybyłych oferentów prowadzi syndyk masy upadłości Marek Malecha lub jego pełnomocnik.

4. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (w przypadku, gdy nastąpiła zmiana danych zgodnie z § 3 pkt. 6 lit. j).

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 oferentów
    4. otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
        a) odpowiadają warunkom regulaminu konkursu ofert,
        b) zostały złożone w wyznaczonym terminie,
        c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta,
        d) w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki regulaminu konkursu ofert 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 wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty wadium, syndyk dokonuje wyboru tego oferenta.

§ 6

Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki regulaminu konkursu ofert, syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone na następujących warunkach:
    a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za przedmiot niniejszego konkursu ofert, zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,
    b) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę,
    c) licytacja odbywa się w ten sposób, iż prowadzący ją syndyk rozpoczyna od łącznej 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 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych),
    e) syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą łączną cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybiciem.
    f) syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
2. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny łącznej i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

§ 7

Rozstrzygnięcie konkursu ofert i zawarcie umowy sprzedaży

1. Wybór oferenta dokonany przez syndyka lub jego pełnomocnika nie wymaga zatwierdzenia.
2. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte przysługuje zwrot wpłaconego wadium **w ciągu 14 dni** od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.
3. 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.

4. W przypadku, gdy oferent, którego wybrał syndyk będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży przedmiotu konkursu ofert w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie 4 (słownie: czterech) miesięcy od dnia wyboru oferty wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
5. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
6. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
7. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot konkursu ofert.
8. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
9. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia konkursu ofert bez wyboru oferty oraz odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży z wyłonionym nabywcą bez podania przyczyny.
10. Syndyk zastrzega sobie wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego przedmiotu konkursu ofert.
11. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.