

**Regulamin konkursu ofert na sprzedaż nieruchomości zabudowanej
budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w Zamościu, woj.
lubelskie, przy ul. Obrońców Pokoju 32 i Pochylej 2, dz. nr 22, pow. 0,0482 ha,
obręb Miasto Zamość, KW nr ZA1Z/00010198/3**

§ 1. Przedmiot sprzedaży

1. Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w Zamościu, woj. lubelskie, przy ul. Obrońców Pokoju 32 i Pochylej 2, stanowiącej działkę gruntu nr 22 o pow. 0,0482 ha, obręb Miasto Zamość, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr ZA1Z/00010198/3, zwane dalej „**Przedmiotem sprzedaży**”.
2. Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w zakresie wyceny nieruchomości w dniu 10 listopada 2025 roku jest udostępniony do wglądu w biurze syndyka w Beżycach przy ul. Rynek 21 w godz. 9.00 – 17.00 oraz udostępniany jest drogą elektroniczną na żądanie.
3. Sprzedaż na podstawie niniejszego regulaminu odbywa się w ramach likwidacji masy upadłości w postępowaniu upadłościowym Joanny Kality jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, prowadzonym przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku pod sygnaturą akt LU1S/GUp-s/580/2025. Postępowanie upadłościowe toczy się w trybie, o którym mowa w art. 491¹ ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. Poz. 614 ze zm.), zwanej dalej: „**Prawem upadłościowym**” lub „**P.u.**”).

§ 2. Podstawy prawne

1. Przedmiot sprzedaży zbywany jest z wolnej ręki po przeprowadzeniu otwartego pisemnego konkursu ofert na zasadach określonych w niniejszym regulaminie, zarządzeniu syndyka z dnia 10 grudnia 2025 roku, jak również art. 491^{11a} ust. 1, 2 i 5 P.u. oraz art. 313 w zw. z art. 491² ust. 1 P.u.
2. 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 P.u. oraz upadły.

§ 3. Cena minimalna, ogłoszenie, oferty

1. Cena minimalna Przedmiotu sprzedaży wynosi 533 000,00 PLN (pięćset trzydzieści trzy tysiące złotych zero groszy) brutto.
2. W przypadku niedojścia sprzedaży do skutku w pierwszym terminie składania ofert, cena minimalna może zostać obniżona do 75% ceny minimalnej, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. W przypadku niedojścia sprzedaży do

skutku w drugim terminie składania ofert, cena minimalna może zostać obniżona do 50% ceny minimalnej, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. W przypadku niedojścia sprzedaży do skutku w trzecim terminie składania ofert, cena minimalna może zostać obniżona do 25% ceny minimalnej, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. W przypadku niedojścia sprzedaży do skutku w czwartym terminie składania ofert, cena minimalna może zostać obniżona do 20% ceny minimalnej, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. W przypadku niedojścia sprzedaży do skutku w piątym terminie składania ofert, syndyk może odstąpić od przeprowadzania pisemnych konkursów ofert i dokonać sprzedaży na rzecz dowolnej osoby, która zaoferuje cenę stanowiącą co najmniej 20% ceny minimalnej, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.

3. Ogłoszenie o sprzedaży Przedmiotu sprzedaży zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w prasie lokalnej, na co najmniej jednym ogólnopolskim portalu internetowym oraz na stronie internetowej syndyka, przy czym ogłoszenie prasowe może być opublikowane tylko jednokrotnie, a w przypadku niedojścia sprzedaży do skutku w pierwszym terminie składania ofert, dalsze ogłoszenia mogą być publikowane wyłącznie w internecie.
4. Syndyk może zawiadomić dowolne podmioty o konkursie ofert i jego warunkach na piśmie lub drogą elektroniczną.
5. Oferty należy składać w terminie 14 dni od dnia ukazania się ogłoszenia w prasie lub w internecie:
 - a) w formie pisemnej na ręce syndyka na adres: Bartosz Kamiński Kancelaria Prawna, ul. Rynek 21B, 24-200 Bełżyce;
 - b) drogą elektroniczną, w formie załącznika do wiadomości e-mail, w sposób określony w ust. 8 niniejszego paragrafu.
6. Decydująca jest data wpływu oferty do syndyka. Oferta, która wpłynęła do syndyka po terminie nie będzie rozpatrywana. Syndyk przyjmuje oferty pisemne do godz 17.00 ostatniego dnia terminu składania ofert.
7. Oferta składana w formie pisemnej pod rygorem odrzucenia powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie i oznaczona napisem „OFERTA” oraz sygnaturą akt postępowania upadłościowego oraz zawierać:
 - a) dokładne oznaczenie oferenta, tj. co najmniej imię i nazwisko lub firmę oferenta, adres / adres rejestrowy oferenta, formę prawną oferenta oraz numer KRS, REGON i NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej numer PESEL;
 - b) dokładne oznaczenie Przedmiotu sprzedaży, którego dotyczy oferta;
 - c) oferowaną cenę nabycia brutto wyrażoną kwotowo i słownie, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie;
 - d) oświadczenie o przyjęciu niniejszego regulaminu konkursu ofert;
 - e) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu sprzedaży oraz jej opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;

- f) oświadczenie, że oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 Kodeksu cywilnego oraz art. 313 Prawa upadłościowego;
 - g) oświadczenie, że co do oferenta nie zachodzi podstawa wyłączenia z konkursu ofert, o której mowa w § 2 ust. 2 niniejszego regulaminu;
 - h) w przypadku działania przez pełnomocnika – oryginał dokumentu pełnomocnictwa udzielonego w formie wymaganej przepisami prawa;
 - i) podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób umocowanych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach;
 - j) 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 wspólnego małżonków oferta wraz ze wszystkimi oświadczeniami powinna być podpisana przez oboje małżonków;
 - k) dowód wpłaty wadium;
 - l) adres e-mail oferenta – jeżeli oferent wyraża zgodę na prowadzenie dalszej korespondencji z syndykiem wyłącznie w formie elektronicznej.
8. Oferta składana w formie elektronicznej pod rygorem odrzucenia powinna stanowić załącznik do wiadomości e-mail, w której tytule zawarte będzie słowo „OFERTA” oraz sygnatura akt postępowania upadłościowego, a ponadto:
- a) powinna spełniać wymogi, o których mowa w ust. 7 lit. a – k niniejszego paragrafu;
 - b) powinna zostać przesłana drogą e-mailową, wyłącznie na adres e-mail: oferty@bkkancelaria.pl, w formie dokumentu PDF załączonego do wiadomości e-mail;
 - c) załącznik do wiadomości e-mail stanowiący ofertę powinien mieć format PDF i powinien być opatrzony kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym;
 - d) jeżeli do oferty załączone są dodatkowe dokumenty, w szczególności pełnomocnictwo, powinny być one opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym albo dokumenty te w formie papierowej powinny być doręczone do syndyka najpóźniej do dnia upływu terminu do składania ofert.
9. Składając ofertę w formie elektronicznej, oferent wyraża zgodę na prowadzenie dalszej korespondencji z syndykiem wyłącznie w formie elektronicznej na adres e-mail, z którego przesłana została oferta.

§ 4. Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości odpowiadającej 10% (dziesięciu procentom) aktualnej ceny minimalnej.

2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Joanny Kality nr 56 1090 2590 0000 0001 6393 9174, z dopiskiem „Wadium, sygn. akt. LU1S/GUp-s/580/2025” najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się data wpływu kwoty wadium na wskazany rachunek bankowy.
3. Syndyk zwraca wadium oferentowi, którego oferta nie została wybrana, na rachunek bankowy, z którego wadium zostało wpłacone, chyba że oferent w treści oferty wyraźnie wskaże inny rachunek bankowy do zwrotu wadium.

§ 5. Rozpoznanie ofert

1. Rozpoznanie ofert dokona syndyk po upływie terminu do składania ofert.
2. Rozpoznając oferty syndyk w szczególności: stwierdza prawidłowość ogłoszenia o konkursie ofert; ustala liczbę złożonych ofert; sprawdza, czy oferty odpowiadają warunkom przetargu, zostały złożone w terminie, zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta, podlegają pozostawieniu bez rozpoznania.
3. Po stwierdzeniu, że złożone oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej syndyk ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej, syndyk dokonuje wyboru tego oferenta.
4. Rozpoznanie ofert stwierdzone jest protokołem.

§ 6. Rozstrzygnięcie konkursu ofert i wybór oferenta

1. Wybór oferenta dokonywany jest przez syndyka.
2. Zawarcie umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży nastąpi w formie aktu notarialnego we wskazanej przez syndyka kancelarii notarialnej w dniu i o godzinie wskazanej przez syndyka. Syndyk zawiadomi oferenta o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży na piśmie lub drogą e-mailową jeżeli oferent wyraził zgodę na ten kanał kontaktu.
3. Potrącenie wierzytelności przysługującej kupującemu wobec upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
4. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
5. Jeżeli ze względu na osobę lub firmę albo formę prawną nabywcy do nabycia Przedmiotu sprzedaży wymagane są zgody lub inne oświadczenia albo dokumenty, oferent obowiązany jest je uzyskać oraz okazać w oryginalnych egzemplarzach najpóźniej przy zawieraniu umowy sprzedaży pod rygorem odstąpienia przez syndyka od zawarcia umowy sprzedaży i zatrzymania wadium.
6. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
7. Przedmiot sprzedaży zostanie wydany kupującemu nie wcześniej niż po

uiszczeniu pełnej ceny sprzedaży.

8. W przypadku gdy oferent, którego wybrał syndyk, będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.

§ 7. Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki konkursu ofert, syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji (przetarg ustny) wśród wszystkich obecnych oferentów, którzy złożyli skuteczne oferty, na następujących warunkach:
 - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana na piśmie za Przedmiot sprzedaży przez oferentów, których oferty podlegały rozpatrzeniu;
 - 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 ustalona w niniejszym regulaminie kwota postąpienia;
 - d) minimalne postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 500,00 PLN (pięćset złotych zero groszy);
 - e) syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą 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. Aukcja odbywa się w miejscu i w terminie wskazanym przez syndyka. Syndyk zawiadomi oferentów uprawnionych do udziału w aukcji o miejscu i terminie jej przeprowadzenia na piśmie lub drogą e-mailową jeżeli oferent wyraził zgodę na ten kanał kontaktu.
3. Oferent może uczestniczyć w aukcji zdalnie za pomocą środków bezpośredniego komunikowania się na odległość (wideokonferencja) pod warunkiem złożenia do syndyka wniosku w tym przedmiocie nie później niż na 3 dni przed terminem aukcji. Wniosek powinien być złożony w formie pisemnej i powinien zawierać adres e-mail, na który ma zostać przesłany link dostępowy (w przypadku oferentów, którzy złożyli oferty na piśmie) lub w formie e-mailowej (w przypadku oferentów, którzy złożyli oferty elektronicznie lub pisemnie i wyrazili zgodę na kontakt e-mailowy). Oferent ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie sobie warunków technicznych umożliwiających uczestnictwo w aukcji w drodze wideokonferencji.
4. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny lub braku

faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

5. W przypadku niestawiennictwa na aukcji lub faktycznego nieuczestniczenia w niej przez oferenta, który złożył najwyższą skuteczną pisemną ofertę, syndyk dokona wyboru tej oferty jeżeli żaden z uczestników aukcji nie zaoferuje ceny wyższej niż cena wywoławcza wynikająca z najwyższej pisemnej oferty.

§ 8. Postanowienia różne

1. Syndyk uprawniony jest do odwołania konkursu ofert w każdym czasie do chwili zawarcia umowy sprzedaży bez podania przyczyn.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie zastosowanie mają przepisy Prawa upadłościowego, Kodeksu cywilnego i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego.