

# TS RESTRUKTURYZACJE Sp. z o. o.

---

Warszawa, 26 marca 2026 roku

## REGULAMIN SPRZEDAŻY

- prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 24/1 (ul. Żytunia, Skarżysko-Kamienna) i 164/6 (ul. Grota Roweckiego, Skarżysko-Kamienna) o łącznej powierzchni 0,1206 ha, obręb 8, Bzinek, m. Skarżysko-Kamienna, dla której Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KI1R/00003479/1 wchodzącego w skład masy upadłości Rafała Zagdana w postępowaniu upadłościowym prowadzonym pod sygnaturą KI1L/GUp/113/2025

### §1

#### Przedmiot sprzedaży

1. Niniejszy Regulamin (dalej: „Regulamin”) obejmuje warunki uczestnictwa oraz wyłonienia nabywcy w procesie sprzedaży składników masy upadłości Rafała Zagdana w postaci prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 24/1 (ul. Żytunia, Skarżysko-Kamienna) i 164/6 (ul. Grota Roweckiego, Skarżysko-Kamienna) o łącznej powierzchni 0,1206 ha, obręb 8, Bzinek, m. Skarżysko-Kamienna, dla której Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KI1R/00003479/1 *zwanego dalej Przedmiotem sprzedaży*.
2. Przedmiot sprzedaży poddawany jest sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Rafała Zagdana toczącym się przed Sądem Rejonowym w Kielcach V Wydziałem Gospodarczym Sekcją ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych w sprawie o sygn. akt KI1L/GUp/113/2025. Szczegółowe informacje dotyczące Przedmiotu sprzedaży zostały zawarte w operacie szacunkowym z dnia 13 marca 2026 roku sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego mgra inż. Artura Olczaka oraz dołączonym do akt postępowania upadłościowego, sygn. akt KI1L/GUp/113/2025.
3. Zainteresowani mogą zapoznać się z Przedmiotem sprzedaży po wcześniejszym uzgodnieniu terminu dokonania oględzin za pośrednictwem adresu e-mail: kancelaria@saltarski.com.
4. Oferentowi przysługuje możliwość dokonania oględzin i badań Przedmiotu sprzedaży, w tym dokumentów dotyczących Przedmiotu sprzedaży na swój koszt. Złożenie oferty stanowi potwierdzenie, że składający ofertę szczegółowo zapoznał się ze stanem faktycznym, prawnym i technicznym Przedmiotu sprzedaży, Regulaminem, treścią księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, a także innymi dokumentami, mającymi wpływ na ocenę, że jego oświadczenie o złożeniu oferty zostało złożone z dostatecznym rozeznaniem, jak też, że Oferent składający ofertę nie wnosi żadnych uwag i zastrzeżeń co do realizowanego procesu sprzedaży.
5. Organizatorem procesu sprzedaży jest TS Restrukturyzacje Sp. z o.o. - Syndyk Masy Upadłości Rafała Zagdana (dalej: „Syndyk”).
6. Czynności wyrażone w niniejszym Regulaminie mogą być podejmowane osobiście przez Syndyka lub jego pełnomocnika.

### §2

#### Podstawy prawne wniosku

1. Sprzedaż przez Syndyka prowadzona jest na podstawie postanowienia z dnia 24 marca 2026 roku


---

Al. IX Wieków Kielc 4A lok. 14

25-516 Kielce

e-mail: [kancelaria.kielce@saltarski.com](mailto:kancelaria.kielce@saltarski.com)

tel.: (41) 390 29 63



wydanego przez Sędziego-komisarza w postępowaniu upadłościowym Rafała Zagdana w przedmiocie zezwolenia na sprzedaż z wolnej ręki Przedmiotu sprzedaży i określenia warunków tej sprzedaży. Sprzedaż prowadzona jest również w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo Upadłościowe (dalej: „p.u.”), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (dalej: „k.c.”), ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (dalej: „k.p.c.”), jak też w przypadkach, o których jest mowa w art. § 9 poniżej – przepisy szczególne regulujące prawo pierwokupu.

2. Sprzedaż nastąpi w trybie z wolnej ręki, w drodze nieograniczonego pisemnego konkursu ofert. W warunkach opisanych w niniejszym Regulaminie dopuszczalne jest przeprowadzenie Aukcji, która może zostać przeprowadzona także i w innym terminie aniżeli termin wyznaczony do otwarcia ofert.

### §3

#### Cena wywoławcza

1. Cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży wynosi **48 000 zł** (słownie: *czterdzieści osiem tysięcy złotych*).
2. Ogłoszenie o sprzedaży zostanie podane do wiadomości publicznej poprzez:
  - zamieszczenie ogłoszenia o sprzedaży w sieci Internet, w formie publikacji ogłoszenia na co najmniej dwóch portalach sprzedażowych powszechnie dostępnych, za których pośrednictwem publikowane są ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości;
  - zamieszczenie ogłoszenia o sprzedaży na stronie internetowej [www.saltarski.com](http://www.saltarski.com) w zakładce „Przetargi”. Ponadto Syndyk prześle zaproszenia do składania ofert wraz z zawiadomieniem o terminie składania ofert do podmiotów potencjalnie zainteresowanych zakupem Przedmiotu sprzedaży.
3. Cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży została oznaczona w wartości brutto. Transakcja sprzedaży podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, który wygrywający Oferent zobowiązany jest uiścić w całości notariuszowi przed którym zostanie zawarta umowa sprzedaży.
4. W wypadku gdyby sprzedaż została opodatkowana podatkiem od towarów i usług w wyniku uznania decyzją właściwego organu podatkowego, że w stosunku do Przedmiotu sprzedaży opisanego w niniejszym Regulaminie przysługuje podatek od towarów i usług (VAT), wyłoniony nabywca zobowiązany będzie do zapłaty na rachunek bankowy wskazany przez Syndyka, kwoty należnego podatku VAT w terminie 14 dni od powiadomienia go o takiej konieczności. Syndyk nie ponosi odpowiedzialności z tytułu szkody, która mogłaby ewentualnie wyniknąć ze zdarzenia opisanego w zdaniu poprzedzającym.

### §4

#### Warunki składania ofert

1. Miejsce składania ofert wyznacza się na adres Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana Saltarskiego - Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa. Termin składania ofert zostanie wskazany w ogłoszeniu o sprzedaży.
2. Decydująca jest data wpływu oferty do Kancelarii wskazanej w ogłoszeniu o sprzedaży. Oferta, która wpłynęła po terminie nie będzie rozpatrywana.
3. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej, większej zamkniętej kopercie. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do wskazanej w ogłoszeniu Kancelarii Syndyka (Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana Saltarskiego, Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02- 797 Warszawa) wraz z podaniem sygnatury akt KI1L/GUp/113/2025 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ - OFERTA w postępowaniu upadłościowym Rafała Zagdana, dot. dz. ew. o nr 24/1 i 164/6” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę. Brak spełnienia wskazanego powyżej warunku może skutkować odrzuceniem oferty. Naruszenie stanu koperty może stanowić

podstawę do zakończenia procesu sprzedaży realizowanego na podstawie niniejszego Regulaminu bez wyłonienia Oferenta.

4. Do procesu sprzedaży mogą przystąpić osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy prawa obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przyznają zdolność prawną.
5. W procesie sprzedaży 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., a ponadto:
  - a) Sędzia-komisarz i Syndyk w postępowaniu upadłościowym Rafała Zagdana, ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoby pozostające z nimi w faktycznym związku, wspólnie z nimi zamieszkujące i gospodarujące, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia;
  - b) Upadły Rafał Zagdan.
6. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
  - a) dokładne oznaczenie Oferenta: jego imię i nazwisko (lub imiona i nazwiska w przypadku wielości osób) lub wskazanie firmy Oferenta, adres/adres rejestrowy Oferenta, formę prawną Oferenta oraz jego numer KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej Oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL;
  - b) aktualny odpis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej Oferenta);
  - c) wskazanie adresu oraz adresu e-mail Oferenta właściwego do doręczania oświadczeń i zawiadomień przewidzianych Regulaminem, przy czym wskazany adres musi znajdować się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
  - d) dokładne oznaczenie przedmiotu oferty;
  - e) oferowaną cenę nabycia Przedmiotu sprzedaży, nie niższą niż cena wywoławcza; cena powinna być wyrażona kwotowo i słownie, przy czym, w przypadku rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie;
  - f) dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy (w przypadku braku dowodu wpłaty decyduje oświadczenie Syndyka o zaksięgowaniu kwoty wadium na rachunku masy upadłości w wymaganym terminie);
  - g) zobowiązanie Oferenta do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z nabyciem Przedmiotu sprzedaży, w szczególności wszelkich kosztów i opłat notarialnych i sądowych, jak również podatków związanych z nabyciem Przedmiotu sprzedaży, w szczególności podatku od czynności cywilnoprawnych oraz ewentualnie podatku od towarów i usług VAT (o ile transakcja sprzedaży będzie podlegała opodatkowaniu tym podatkiem) – w przypadku wyboru jego oferty;
  - h) oświadczenie Oferenta o zapoznaniu się z warunkami sprzedaży wskazanymi w ogłoszeniu o sprzedaży i Regulaminie oraz o przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń;
  - i) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę Oferenta;
  - j) w przypadku spółek handlowych – uchwałę odpowiednich organów, że osoba (lub osoby) podpisująca/ podpisujące ofertę są uprawnione do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy nabycia Przedmiotu sprzedaży;
  - k) oświadczenie, czy składający Oferent pozostaje w stopniu pokrewieństwa z Upadłym (należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz pasierbów);

- l) wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku niewybrania oferty;
- m) podpis osoby fizycznej będącej Oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji Oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach;
- n) w przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do reprezentacji Oferenta w całym procesie sprzedaży, w tym w szczególności do złożenia oferty, reprezentowania mocodawcy podczas Aukcji, jak też składania postąpień w toku Aukcji;
- o) oświadczenie, że nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 4 ust. 4 i 5 lit. a) i b) Regulaminu;
- p) 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 winien 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. 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka, która podlega dołączeniu do oferty. Zgoda drugiego małżonka na nabycie Przedmiotu sprzedaży do majątku wspólnego powinna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie Przedmiotu sprzedaży, złożenie oferty oraz udział w Aukcji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w Aukcji;
- q) oświadczenie, że Oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu sprzedaży, jego opisem i oszacowaniem zawartym w Operacie szacunkowym z dnia 13 marca 2026 roku oraz innymi dokumentami i informacjami, które uznał za istotne w związku z podjęciem przez niego swobodnej decyzji o złożeniu oferty i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
- r) oświadczenie Oferenta, że jest mu wiadomym, że działki 24/1 i 164/6 nie mają dostępu do drogi publicznej oraz, że oszacował ryzyka związane z nabyciem nieruchomości bez dostępu do drogi publicznej i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
- s) oświadczenie, że Oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne Przedmiotu sprzedaży na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 313 p.u.;
- t) oświadczenie Oferenta o:
- akceptacji faktu, że udostępnione dokumenty i informacje na temat Przedmiotu sprzedaży mogą nie być kompletne, a okoliczność ta nie może być źródłem jakichkolwiek roszczeń ze strony Oferenta wobec Syndyka, Tycjana Saltarskiego – prezesa zarządu TS Restrukturyzacje Sp. z o.o. jako osoby fizycznej oraz wobec Upadłego;
  - zapoznaniu się przez Oferenta z wszelkimi informacjami i dokumentami istotnymi z punktu widzenia podjęcia decyzji o złożeniu oferty w ramach niniejszej sprzedaży oraz dokonaniu ich pełnej weryfikacji;
  - zrzeczeniu się prawa do dochodzenia wszelkich roszczeń wobec Syndyka, wobec Tycjana Saltarskiego – prezesa zarządu TS Restrukturyzacje Sp. z o.o. jako osoby fizycznej oraz wobec Upadłego z tytułu zakresu lub treści udostępnionych Oferentowi informacji i dokumentów w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego oraz z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia;
  - zrzeczeniu się prawa do dochodzenia wszelkich roszczeń wobec Syndyka, wobec Tycjana Saltarskiego – prezesa zarządu TS Restrukturyzacje Sp. z o.o. jako osoby

fizycznej oraz wobec Upadłego co do stanu faktycznego Przedmiotu sprzedaży, nawet gdyby stan faktyczny Przedmiotu sprzedaży uległ pogorszeniu, pomiędzy dniem złożenia oferty a dniem przeniesienia praw do Przedmiotu sprzedaży lub po tym dniu w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego oraz z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia;

- u) oświadczenie Oferenta, że oszacował ryzyka związane z nabyciem Przedmiotu sprzedaży i uwzględnił je w toku wyrażania woli jego nabycia, wobec czego nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz zrzeka się wobec Syndyka, wobec Tycjana Saltarskiego – prezesa zarządu TS Restrukturyzacje Sp. z o.o. jako osoby fizycznej oraz wobec Upadłego wszelkich roszczeń związanych z organizacją procesu sprzedaży oraz nabyciem Przedmiotu sprzedaży w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego oraz z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia;
  - v) oświadczenie Oferenta, że w przypadku gdyby w odniesieniu do Przedmiotu sprzedaży osobie trzeciej przysługiwało prawo pierwokupu, wyraża zgodę na zawarcie warunkowej umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży, a następnie – o ile podmiot uprawniony do realizacji prawa pierwokupu nie skorzysta z tego prawa - umowy o skutku rozporządzającym (dalej: „Umowa rozporządzająca”), w trybie i na warunkach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach oraz w § 9 Regulaminu;
  - w) oświadczenie Oferenta, że wyraża zgodę na zawarcie w umowie przenoszącej prawa do Przedmiotu sprzedaży, tj. odpowiednio umowie sprzedaży (§ 8 Regulaminu) albo umowie rozporządzającej (§9 Regulaminu) postanowienia, zgodnie z którym wszelkie korzyści i ciężary związane z Przedmiotem sprzedaży, w tym między innymi obowiązek ponoszenia podatków i opłat publicznoprawnych i ponoszenia wszelkich innych kosztów utrzymania, eksploatacji i zabezpieczenia Przedmiotu sprzedaży, oraz wszelkie ryzyka związane z Przedmiotem sprzedaży, w tym niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia Przedmiotu sprzedaży, przechodzą na Oferenta z chwilą przeniesienia na niego praw do Przedmiotu sprzedaży;
  - x) oświadczenie Oferenta, że wyraża zgodę na zawarcie wyżej wymienionych oświadczeń woli i wiedzy w treści odpowiednio umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży albo, w przypadku, o którym mowa w § 9 Regulaminu w treści warunkowej umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży i Umowy rozporządzającej;
  - y) tłumaczenia przysięgłe wszelkich dokumentów załączanych do oferty, a sporządzonych w języku innym niż polski; sama zaś oferta i wszelkie oświadczenia do niej muszą być sporządzone w języku polskim.
7. Niedopuszczalne jest składanie ofert warunkowych lub wariantowych.

## §5

### Wadium

1. Warunkiem złożenia skutecznej oferty jest wpłacenie wadium w wysokości **4 800 zł** (słownie: *cztery tysiące osiemset złotych*) najpóźniej w dniu składania ofert (poprzez wpłatę wadium rozumie się wyłącznie uznanie na rachunku bankowym masy upadłości Rafała Zagdana określonej powyżej kwoty najpóźniej do końca dnia wyznaczonego terminu).
2. Wadium należy wpłacić wyłącznie przelewem na rachunek bankowy kancelarii o nr 66 1600 1462 1088 3489 2000 0001 prowadzonym w BNP Paribas S.A. z dopiskiem „Wadium - sygn. akt K11L/GUp/113/2025, dot. dz. ew. o nr 24/1 i 164/6”.
3. Wadium nie podlega oprocentowaniu. Wadium wpłacone przez Oferentów, którzy nie złożyli ważnej oferty lub których oferta nie została wybrana, jak również w wypadku unieważnienia procedury sprzedaży realizowanej w oparciu o niniejszy Regulamin zwracana jest wyłącznie przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Oferenta. W tym przypadku zwrot następuje w

terminie do 10 (słownie: *dziesięć*) dni od dnia wyboru oferty.

## §6

### Warunki otwarcia ofert

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w Kancelarii Syndyka Doradcy Restrukturyzacyjnego przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa w terminie wskazanym w ogłoszeniu o sprzedaży. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Syndyka lub upoważnioną przez niego osobę.
2. Syndyk może podjąć decyzję, że przy czynności otwarcia ofert obecni będą przedstawiciele Oferentów (nie więcej niż jeden reprezentant każdego Oferenta), jeżeli będzie to możliwe przez wzgląd na warunki lokalowe jak też ewentualne obostrzenia wywołane stanem prawnym, w tym zwłaszcza dotyczące odbywania się zgromadzeń osób.
3. Przed otwarciem ofert, Oferenci zobowiązani są okazać dokumenty potwierdzające tożsamość oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji Oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (w przypadku gdy nastąpiła zmiana danych zgodnie z § 4 ust. 6 lit. n) Regulaminu.
4. Przystępując do czynności otwarcia i rozpoznania ofert Syndyk wykonuje następujące czynności:
  1. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o sprzedaży;
  2. sprawdza czy oferty zostały złożone w wyznaczonym terminie;
  3. ustala liczbę złożonych ofert oraz stan koperty zewnętrznej;
  4. sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez każdego z Oferentów;
  5. otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy znajdujące się w nich oferty:
    - a) odpowiadają wszystkim warunkom niniejszego Regulaminu;
    - b) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji danego Oferenta;
  6. ustala, które oferty spełniają warunki Regulaminu oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.
5. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty wadium, Syndyk dokonuje wyboru oferty tego Oferenta. Jedynym kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty pozostaje zaproponowana cena brutto nabycia Przedmiotu sprzedaży.
6. W przypadku gdy oferta zawiera braki formalne, Syndyk upoważniony jest do jednorazowego wezwania Oferenta, za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej bądź listownie (w przypadku, gdy brak formalny oferty dotyczy braku podania przez Oferenta adresu e-mail), do uzupełnienia braków oferty bądź rozstrzygnięcia wątpliwości co do oświadczeń złożonych w treści oferty, w terminie 3 dni od dnia przesłania wezwania w przypadku wysłania wezwania na adres e-mail albo od dnia odebrania przesyłki w przypadku wysłania wezwania listownie.
7. Oferty wadliwe, sprzeczne z warunkami Regulaminu lub niekompletne podlegają odrzuceniu i nie będą rozpatrywane.

## §7

### Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki określone w niniejszym Regulaminie, Syndyk zarządza przeprowadzenie Aukcji (licytacji) wśród wszystkich Oferentów, których oferty nie zostały odrzucone na etapie sprawdzania ofert. Aukcja przeprowadzana jest w terminie wyznaczonym przez Syndyka wyłącznie w formie zdalnej za pośrednictwem programu Microsoft Teams na następujących warunkach:
  - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za Przedmiot Sprzedaży, która została zaproponowana przez Oferentów dopuszczonych do Aukcji;
  - b) oferta złożona w toku Aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik Aukcji (licytant) złożył ofertę opiewającą na wyższą kwotę;
  - c) licytacja odbywa się w ten sposób, że prowadzący Aukcję 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 Aukcji ustala się na kwotę nie mniejszą niż 1 000,00 zł (słownie: *jeden tysiąc złotych*). Pierwsze postąpienie jest doliczane do najwyższej złożonej oferty pisemnej;
  - e) kolejność odbierania oświadczeń o postąpieniu ustala prowadzący Aukcję;
  - f) prowadzący aukcję wybiera ofertę tego uczestnika Aukcji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę za Przedmiot sprzedaży, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego Aukcję żaden z jej uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybiciem;
  - g) ~~Syndyk dokonuje wyboru Oferenta, któremu udzielono przybicia. Decyzja o wyborze oferty najkorzystniejszej jest ostateczna i nie służy od niej odwołanie.~~
2. W przypadku złożenia więcej niż jednej identycznej oferty co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez Oferentów, prowadzącemu aukcję przysługuje prawo swobodnego wyboru Oferenta bądź też odwołania procesu sprzedaży bez wyłonienia nabywcy Przedmiotu sprzedaży.

## §8

### Rozstrzygnięcie procesu sprzedaży i zawarcie umowy sprzedaży

1. Wybór Oferenta dokonany przez Syndyka nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego - komisarza.
2. Wadium wpłacone przez Oferenta, którego ofertę wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia.
3. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
4. Wybór notariusza, przed którym zostanie zawarta umowa sprzedaży Przedmiotu sprzedaży stanowi wyłączne uprawnienie Syndyka. Kupującego obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego oraz podatek od czynności cywilnoprawnych. Oferent, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza zobowiązany jest do przedstawienia wszystkich dokumentów, które notariusz od niego zażąda do sporządzenia aktu notarialnego oraz wypełnienia obowiązków ciężących na notariuszu z mocy ustawy z dnia 1 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.
5. W przypadku gdy Oferent, którego wybrał Syndyk będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie określonym w § 8 ust. 6 Regulaminu, wadium wpłacone przez Oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
6. Kupujący zobowiązany jest w terminie **trzech miesięcy** od dnia wyboru oferty zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. Wskazany termin może zostać jednokrotnie przedłużony przez Syndyka w zależności od okoliczności, jeśli taka potrzeba wynikać będzie z konieczności zgromadzenia dokumentacji niezbędnej do zawarcia ważnej i skutecznej umowy sprzedaży lub też z innej ważnej przyczyny.
7. Kupujący zobowiązany jest uiścić pełną cenę sprzedaży przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w przez Syndyka, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży, przy czym nie spełnia tego warunku polecenie zapłaty, lecz wyłącznie wpływ kwoty na rachunek powyżej.
8. Syndyk zastrzega sobie prawo:
  - a) do zmiany warunków sprzedaży wskazanych w niniejszym Regulaminie;
  - b) do zamknięcia procesu sprzedaży bez dokonania wyboru oferty najkorzystniejszej;
  - c) odstąpienia od stosunku zobowiązującego do zawarcia umowy sprzedaży wynikającego z wyboru oferty danego Oferenta (nawiązanego na skutek wyboru oferty danego Oferenta) w przypadku gdy:
    - I. Oferent nie uiści całości kwoty na poczet ceny sprzedaży w terminie wynikającym z

- warunków sprzedaży określonych Regulaminem, lub
- II. nie stawi się w wyznaczonym terminie celem zawarcia umowy sprzedaży (po uprzednim spełnieniu wymagań przewidzianych Regulaminem, dotyczących sprzedaży - w szczególności w zakresie obowiązku zapłaty całej kwoty na poczet ceny), lub
- III. w jakichkolwiek inny sposób naruszy warunki przewidziane postanowieniami Regulaminu;
- IV. ujawnią się inne uzasadnione i niezależne zarówno od nabywcy jak i Syndyka okoliczności, utrudniające lub też uniemożliwiające zawarcie ważnej i skutecznej umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży.
9. Syndyk jest uprawniony do złożenia oświadczenia o odstąpieniu, o którym mowa:
- w ust. 8 lit. c) pkt I Regulaminu w terminie do 6 (sześciu) miesięcy od dnia wyboru Oferenta;
  - w ust. 8 lit. c) pkt. II Regulaminu nie wcześniej niż w terminie 3 (trzech) i nie później niż w terminie 7 (siedmiu) miesięcy od dnia wyboru Oferenta;
  - w ust. 8 lit. c) pkt. III Regulaminu w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia zaistnienia zdarzenia uzasadniającego zatrzymanie wadium;
  - w ust. 8 lit. c) pkt. IV Regulaminu w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia ujawnienia zdarzenia uprawniającego Syndyka do złożenia oświadczenia na wskazanej w tym punkcie podstawie.
10. W przypadku odstąpienia przez Syndyka od zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn, o których mowa:
- w ust. 8 lit. c) pkt I, II i III Regulaminu wadium wpłacone przez Oferenta przepada na rzecz masy upadłości;
  - w ust. 8 lit. c) pkt. IV Regulaminu Oferentowi przysługuje uprawnienie do zwrotu wadium (bez odsetek).

## **§9**

### **Realizacja prawa pierwokupu**


1. W przypadku gdyby w odniesieniu do Przedmiotu sprzedaży osobie trzeciej przysługiwało prawo pierwokupu, wówczas Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie trzech miesięcy od dnia wyboru oferty zawrzeć warunkową umowę sprzedaży Przedmiotu sprzedaży w formie aktu notarialnego (sporządzonego w kancelarii notarialnej wskazanej przez Syndyka), w której:
  - a) Strony uregulują treść umowy o skutku rozporządzającym - z uwzględnieniem postanowień niniejszego Regulaminu, ze szczególnym uwzględnieniem prawa odstąpienia;
  - b) Strony zobowiążą się do zawarcia w formie aktu notarialnego (sporządzonego przez notariusza wybranego przez Syndyka) umowy rozporządzającej Przedmiotem sprzedaży (przenoszącej definitywnie prawa do nieruchomości składających się na Przedmiot sprzedaży) w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia zawarcia umowy zobowiązującej; termin ten będzie mógł być jednokrotnie przedłużony w dodatkowe dwa miesiące w obiektywnie uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy prawo pierwokupu będzie przysługiwało więcej niż jednemu podmiotowi.
2. Przed dniem podpisania warunkowej umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży Kupujący zobowiązany jest uiścić pełną cenę sprzedaży Przedmiotu sprzedaży (w kwocie pomniejszonej o wpłacone wadium) na rachunek bankowy masy upadłości wskazany przez Syndyka.
3. W przypadku gdy Oferent, którego wybrał Syndyk będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie określonym w § 9 ust. 1 Regulaminu, wadium wpłacone przez Oferenta ulega przepadkowi na

- rzecz masy upadłości.
4. W przypadku jeśli uprawniony z tytułu prawa pierwokupu nie wykona tego prawa w ustawowym terminie albo oświadczy, że nie zamierza korzystać z prawa pierwokupu, wówczas Kupujący jest zobowiązany do zawarcia z Syndykiem Umowy rozporządzającej Przedmiotem sprzedaży, w terminie wyznaczonym przez Syndyka i w kancelarii notarialnej przez niego wskazanej, nie wcześniej niż przed upływem 7 dni od dnia, w którym zawarcie tej umowy stało się możliwe.
  5. W przypadku jeśli do Przedmiotu sprzedaży będą przysługiwały prawa pierwokupu różnym podmiotom, będą one wykonywane w kolejności wynikającej z właściwych przepisów.
  6. Jeśli uprawniony z tytułu prawa pierwokupu wykona to prawo, Syndyk niezwłocznie zawiadomi o tym Kupującego oraz zwróci Kupującemu kwoty wpłacone przez niego na podstawie Regulaminu.
  7. Warunkowa umowa sprzedaży nie zostanie zawarta przez Syndyka, a wpłacone przez Kupującego wadium podlega zatrzymaniu przez Syndyka na rzecz masy upadłości w każdym z następujących przypadków:
    - a) Kupujący nie wpłaci całości ceny sprzedaży w sposób i w terminie wskazanym w § 9 ust. 2 Regulaminu;
    - b) Kupujący nie zawrze warunkowej umowy sprzedaży w terminie wynikającym z § 9 ust. 1 Regulaminu;
    - c) Syndyk odmówi podpisania warunkowej umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży na skutek naruszenia przez Kupującego niniejszego Regulaminu, lub z innych przyczyn leżących po stronie Kupującego.
  8. Umowa rozporządzająca Przedmiotem sprzedaży nie zostanie zawarta przez Syndyka, a wpłacone przez Kupującego wadium podlega zatrzymaniu przez Syndyka na rzecz masy upadłości w każdym z następujących przypadków:
    - a) Kupujący nie zawrze Umowy rozporządzającej Przedmiotem sprzedaży w terminie wynikającym z niniejszego Regulaminu;
    - b) Syndyk odmówi podpisania Umowy rozporządzającej Przedmiotem sprzedaży na skutek naruszenia przez Kupującego Regulaminu, lub z innych przyczyn leżących po stronie Kupującego.
  9. Warunkowa umowa sprzedaży może przewidywać nowację wadium w zadek (art. 394 k.c.), podlegający zatrzymaniu przez Syndyka na rzecz masy upadłości z przyczyn, o których mowa powyżej w pkt. 8 na co Kupujący wyraża zgodę.
  10. W przypadku istnienia przeszkód do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży lub Umowy rozporządzającej Przedmiotem sprzedaży, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, umowa nie zostanie zawarta, a wpłacone przez Kupującego kwoty na podstawie niniejszego Regulaminu, w szczególności wadium, podlegają zwrotowi.
  11. Przeniesienie na Kupującego praw do Przedmiotu sprzedaży nastąpi z chwilą zawarcia Umowy rozporządzającej.
  12. W pozostałym zakresie do warunkowej umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży oraz Umowy rozporządzającej Przedmiotem sprzedaży stosuje się postanowienia niniejszego Regulaminu, w szczególności postanowienia §1, § 3, § 4, § 5 i § 8 oraz powszechnie obowiązujące przepisy.

## § 10

### Przetwarzanie danych osobowych

1. W związku z realizowanym procesem sprzedaży Przedmiotu sprzedaży Syndyk niniejszym informuje Oferentów o zasadach przetwarzania ich danych osobowych.
2. Dane administratora danych osobowych: administratorem danych osobowych (dalej: „Administrator”) jest TS Restrukturyzacje Sp. z o.o. Syndyk masy upadłości Rafała Zagdana -



Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa, e-mail: kancelaria@saltarski.com, tel.: 22 185 51 69.

3. Zgoda na przetwarzanie danych osobowych: Oferent przystępując do procesu sprzedaży - przez: skierowanie zapytania dotyczącego Przedmiotu sprzedaży, lub też procesu sprzedaży, złożenie oferty i wpłacenie wadium - wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych w celach i na zasadach wskazanych w niniejszym Regulaminie - bez potrzeby składania dodatkowego oświadczenia na wspomnianą okoliczność udzielenia zgody.
4. Podstawy i cele przetwarzania: Administrator przetwarza dane osobowe Oferentów (przedstawicieli Oferentów), pozyskane bezpośrednio od nich, w celach: w odniesieniu do podmiotów, które nie złożyły oferty, jak też Oferentów, na rzecz których nie nastąpi wybór oferty - udzielenia odpowiedzi na zadawane pytania, weryfikacji wpłacenia wadium i przystąpienia do procesu sprzedaży, w tym konkursu ofert lub aukcji, przeprowadzenia konkursu ofert lub aukcji, rozliczenia wadium; a w odniesieniu do Oferentów, na rzecz których nastąpi wybór oferty - także w celu zawarcia i rozliczenia umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży. Przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie zgody dysponenta danych, to jest Oferenta, wyrażonej przez wpłacenie wadium i przystąpienie do procesu sprzedaży w formie złożenia oferty. Przetwarzanie danych osobowych jest konieczne do wyłonienia nabywcy w procesie sprzedaży, który jest realizowany w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo Upadłościowe.
5. Administrator przetwarza również dane osobowe w prawnie uzasadnionym interesie, tj. w celach dowodowych dla zabezpieczenia dokumentacji i informacji na wypadek uzasadnionej potrzeby wykazania faktów, w celu ewentualnego, dochodzenia roszczeń lub obrony przed roszczeniami - w tym również w celu wykazania okoliczności związanych z występowaniem warunków do zatrzymania Wadium.
6. Okres przetwarzania danych osobowych: Dane osobowe przetwarzane będą do końca okresu przedawnienia roszczeń, które mogą potencjalnie wyniknąć z tytułu udziału w procesie sprzedaży, w tym zwłaszcza w konkursie ofert lub aukcji, przygotowania i zawarcia umowy sprzedaży lub do końca okresu przedawnienia należności publicznoprawnych - w zależności od tego, który z tych okresów jest dłuższy.
7. Odbiorcy danych osobowych: dane osobowe, w czasie i zakresie niezbędnym w związku z celem przetwarzania danych mogą być przekazane następującym odbiorcom: podmiotowi dostarczającemu na rzecz Administratora usługi internetowe (serwer, obsługa poczty elektronicznej etc.), podmiotowi świadczącemu na rzecz Administratora usługi księgowo, podmiotowi świadczącemu usługi prawne na rzecz Administratora, bankowi, operatorowi pocztowemu, kurierowi, organom państwowym (sądom, organom ścigania, urzędom etc. na podstawie właściwych przepisów prawa). W miarę zaistnienia takiej potrzeby wskazane dane udzielane będą również innej osobie lub osobom, którym Syndyk powierzył wykonywanie czynności związanych z przygotowaniem procesu sprzedaży, okazaniem lokalu, przeprowadzeniem aukcji, wydaniem lokalu kupującemu. Dane osobowe nie są przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych w rozumieniu właściwych przepisów o RODO.
8. Dobrowolność w podaniu danych osobowych: podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale równocześnie stanowi warunek odpowiednio: udziału w procesie sprzedaży realizowanym w oparciu o niniejszy Regulamin, w tym w konkursie ofert i aukcji lub wykonania i rozliczenia umowy sprzedaży zawartej z Administratorem.
9. Prawa w związku z przetwarzaniem danych osobowych: w zakresie przewidzianym przez RODO oferenci mają prawo: żądać od Administratora dostępu do danych osobowych; żądać ich sprostowania; żądać ich usunięcia (w szczególności jeżeli: dane osobowe nie są już niezbędne do celów, w których zostały zebrane lub oferenci cofnęli zgodę, a nie ma żadnej innej podstawy przetwarzania, lub jeżeli dane osobowe są przetwarzane niezgodnie z prawem); żądać

ograniczenia przetwarzania; do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (zażądania od Administratora zaprzestania przetwarzania danych osobowych przetwarzanych wyłącznie na podstawie wynikającej z prawnie uzasadnionego interesu Administratora); zażądać od Administratora przekazania w powszechnie używanym formacie nadającym się do odczytu maszynowego swoich danych. Oferenci mają również prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego: Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00- 193 Warszawa - w każdym przypadku, w którym sądzą, że dane osobowe są przetwarzane przez Administratora z naruszeniem RODO.

## § 11

### Postanowienia końcowe

1. W przypadku jeśli do zawarcia którejkolwiek z umów przewidzianych Regulaminem nie dojdzie z winy Oferenta, Oferent który nie zawarł umowy, nie może uczestniczyć w kolejnym procesie sprzedaży i aukcji.
2. Syndyk ma prawo do zamknięcia procesu sprzedaży realizowanego na podstawie niniejszego Regulaminu bez podania przyczyny na każdym etapie sprzedaży.
3. Uprawnienie do odwołania lub unieważnienia procesu sprzedaży na każdym jego etapie może również wynikać z polecenia nadzorczego Sędziego - komisarza wydanego w trybie art. 152 ust. 1 p.u.
4. W sprawach nieuregulowanych Regulaminem stosuje się przepisy kodeksu cywilnego z modyfikacjami wynikającymi z przepisów ustawy Prawo upadłościowe.

