

**TYCJAN SALTARSKI**  
**KANCELARIA DORADCY RESTRUKTURYZACYJNEGO**

---

Warszawa, dnia 19 sierpnia 2024 roku

Sygn. akt: VI GUp 5/22

**WARUNKI SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI NIERUCHOMOŚCI**  
**DZIAŁKA NR 231 O POWIERZCHNI 8,0839 HA**  
**NR KSIĘGI WIECZYSTEJ SW1W/0037822/5**  
**(Pakiet nr 5)**

1. Przedmiot sprzedaży z wolnej ręki stanowi mienie upadłego Leda Investments RFI Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Warszawie w postaci części nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr SW1W/37822/5: działki ewidencyjnej o nr **231** o powierzchni **8.0839 ha**, stanowiącej użytki zielone, pastwiska oraz częściowo użytki.
2. Operat szacunkowy określający wartość Przedmiotu sprzedaży zostanie udostępniony zainteresowanym w formie skanu, przesyłanego za pośrednictwem poczty e-mail lub usługi „Dropbox” na wniosek skierowany na adres e-mail kancelarii Syndyka: [kancelaria@saltarski.com](mailto:kancelaria@saltarski.com). Pozostaje również do wglądu w aktach sprawy o sygn. akt VI GUp 5/22, toczącej się przed Sądem Rejonowym w Wałbrzychu VI Wydział Gospodarczy.
3. Ogłoszenie o sprzedaży Przedmiotu sprzedaży, zawierające do najmniej informacje o Przedmiocie sprzedaży, warunkach sprzedaży, terminie składania ofert, terminie otwarcia i rozpoznania ofert, zostanie podane do wiadomości publicznej co najmniej poprzez:
  - a) ogłoszenie o sprzedaży opublikowane w co najmniej dwóch internetowych portalach sprzedażowych, powszechnie dostępnych, za których pośrednictwem publikowane są ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości;
  - b) ogłoszenie o sprzedaży na stronie internetowej [www.saltarski.com](http://www.saltarski.com) w zakładce „Przetargi”;
  - c) ogłoszenie o sprzedaży w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim oraz lokalnym dla województwa dolnośląskiego;
  - d) powiadomienie podmiotów, które stosownie do ustaleń Syndyka mogą być zainteresowane nabyciem Przedmiotu sprzedaży.
4. Cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży wynosi **3 132 037,50 zł** (słownie: *trzy miliony sto trzydzieści dwa tysiące trzydzieści siedem złotych i pięćdziesiąt groszy*) **brutto**.
5. Zainteresowani powinni składać oferty w terminie nie krótszym aniżeli 30 dni licząc od dnia opublikowania ogłoszenia o sprzedaży w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim, o którym jest mowa w pkt. 3 lit. c) powyżej, w kancelarii

---

Kancelaria w Warszawie  
Aleja Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27  
02-797 Warszawa  
e-mail: [kancelaria@saltarski.com](mailto:kancelaria@saltarski.com)  
tel.: (22) 185 51 60

  
Kancelaria w Kielcach  
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

notarialnej wskazanej w ogłoszeniu o sprzedaży, tj. **w terminie do dnia 21 października 2024 roku w Kancelarii Notarialnej Marleny Śliwki: ul. Tadeusza Kościuszki 83 lok. B2, 50-442 Wrocław.** Decydująca jest data wpływu oferty do wskazanej kancelarii notarialnej. Oferta wysyłana pocztą lub przesyłką kurierską, która wpłynęła po terminie – bez względu na datę jej nadania, nie będzie rozpatrywana.

6. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w dwóch zamkniętych kopertach, jednej większej (minimum o formacie A4) i drugiej mniejszej (minimum o formacie C5). Koperty powinny zostać włożone „jedna w drugą” i zostać zaadresowane na adres kancelarii notarialnej, o której jest mowa w pkt. 5 powyżej. Na każdej kopercie należy podać sygnaturę akt: „VI GUp 5/22”, a także umieścić w sposób wyraźny dopisek „Oferta na zakup działki o nr 231 – PAKIET nr 5” oraz dopisek „NIE OTWIERAĆ”. Nadto na kopertach zewnętrznej i wewnętrznej należy wskazać dane oferenta.
7. W procesie sprzedaży nie może uczestniczyć:
  - a) Sędzia-komisarz i Syndyk, 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.
8. Oferta powinna zawierać:
  - a) dokładne oznaczenie składającego ofertę – imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, nr KRS (w zależności od formy prawnej), REGON, NIP, adres email; numer telefonu kontaktowego, miejsce zamieszkania (siedzibę); a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL;
  - b) wskazanie adresu oferenta właściwego do doręczania oświadczeń i zawiadomień przewidzianych warunkami sprzedaży, przy czym adres ten musi znajdować się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
  - c) dokładne oznaczenie przedmiotu oferty zgodne z opisem wyrażonym w pkt 1 powyżej;
  - d) oferowaną cenę (dokładne oznaczenie kwoty) - równą co najmniej cenie wywoławczej, określoną liczbowo oraz słownie (przy czym w razie rozbieżności pomiędzy ceną wyrażoną liczbą oraz słownie rozstrzygające znaczenie ma cena wyrażona słownie);
  - e) oświadczenie, że oferent nie należy do kręgu osób wymienionych w pkt 7 lit. a) powyżej;
  - f) aktualny na moment złożenia oferty wydruk z KRS-u lub jeśli oferentem jest przedsiębiorca będący osobą fizyczną – wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
  - g) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one prawem wymagane;



- h) w przypadku spółek handlowych – uchwałą odpowiednich organów, że osoba (lub osoby) podpisująca ofertę i uczestnicząca w procesie sprzedaży, w tym w ewentualnej aukcji jest uprawniona do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy nabycia Przedmiotu sprzedaży jak w pkt. 1 powyżej;
- i) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami sprzedaży, spełnia te warunki oraz w pełni i bez zastrzeżeń je akceptuje;
- j) oświadczenie oferenta o zobowiązaniu się do pokrycia wszelkich opłat, kosztów i podatków związanych z nabyciem Przedmiotu sprzedaży – w przypadku wyboru jego oferty;
- k) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym Przedmiotu sprzedaży oraz jego wyceną;
- l) 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 roku Prawo upadłościowe;
- m) podpis oferenta będącego osobą fizyczną albo podpisy osób umocowanych do działania w imieniu i na rzecz oferenta nie będącego osobą fizyczną, na ofercie i oświadczeniach, a w przypadku podpisania oferty przez pełnomocnika również dołączenie pełnomocnictwa wyrażonego w formie aktu notarialnego, obejmującego umocowanie do złożenia oferty oraz reprezentowania mocodawcy w całym postępowaniu związanym z wyłonieniem oferty najkorzystniejszej (w tym w aukcji);
- n) dowód wpłaty **wadium** w wysokości **313 203,00 zł** (słownie: *trzysta trzysta trzydzieści tysięcy dwieście trzy złote*) na rachunek masy upadłości Leda Investments RFI sp. z o.o. w upadłości. Dane adresata przelewu powinny być następujące:
- nazwa dysponenta rachunku: „Leda Investments RFI sp. z o.o. w upadłości”;
  - nr rachunku: „PL 18 1600 1462 1802 5933 2000 0001” (BNP Paribas Bank Polska S.A.);
- o) warunek określony w lit. n) powyżej zostanie spełniony, jeśli wpływ wadium na konto tam wskazane nastąpi najpóźniej w dniu poprzedzającym termin składania ofert, o którym jest mowa w pkt 5 powyżej;
- p) oświadczenie o numerze rachunku bankowego, na który należy dokonać zwrotu zabezpieczenia wadialnego;
- q) Oświadczenie oferenta, że oszacował ryzyka związane z nabyciem Przedmiotu sprzedaży i uwzględnił je w toku wyrażania woli nabycia Przedmiotu sprzedaży w ramach całego procesu sprzedaży realizowanego na podstawie niniejszego Regulaminu, wobec czego nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz zrzeka się w stosunku do Syndyka oraz Upadłego wszelkich roszczeń z tym związanych;
- r) oświadczenie oferenta o:

- o jego wiedzy, że wydzielona część terenu działki o nr 231 jest przedmiotem odrębnie zawartej umowy użyczenia z Gminą Jedlina – Zdrój z dnia 1 marca 2021, której przedmiotem jest trasa ścieżek rowerowych tzw. „Single – Track”, a oferent zapoznał się z treścią przedmiotowej umowy, a także nie wnosi żadnych uwag i zastrzeżeń co do dalszego obowiązywania przedmiotowej umowy – także po zawarciu umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży w przypadku wyłonienia jego oferty jako najkorzystniejszej;
  - akceptacji faktu, iż udostępnione przez Syndyka dokumenty i informacje mogą nie być kompletne, a okoliczność ta nie może być źródłem jakichkolwiek roszczeń ze strony oferenta, w tym zwłaszcza wobec Syndyka;
  - zapoznaniu się przez oferenta z wszelkimi informacjami i dokumentami, istotnymi z punktu widzenia podjęcia decyzji o złożeniu oferty w ramach procesu sprzedaży oraz dokonaniu ich pełnej weryfikacji;
  - zrzeczeniu się prawa do podnoszenia i wywodzenia jakichkolwiek roszczeń wobec Syndyka lub Upadłego z tytułu zakresu lub treści udostępnionych oferentowi informacji i dokumentów,
  - zrzeczeniu się prawa do zgłaszania i dochodzenia jakichkolwiek roszczeń wobec Syndyka lub Upadłego co do stanu przedmiotu sprzedaży, nawet gdyby stan faktyczny przedmiotu sprzedaży uległ pogorszeniu, pomiędzy dniem złożenia oferty a dniem zawarcia umowy sprzedaży lub po zawarciu umowy sprzedaży;
- s) 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 ustawy z dnia 25 lutego 1964 Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Zgoda drugiego małżonka na nabycie Przedmiotu sprzedaży do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego dołączonego do oferty 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;
- t) oświadczenie oferenta o wyrażeniu zgody na to, by wszelkie korzyści, ciężary, ryzyka i niebezpieczeństwa związane z przedmiotem sprzedaży przeszły na nabywcę z momentem podpisania umowy sprzedaży;
- u) 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 i opatrzone własnoręcznym podpisem;



- v) jasne i bezwarunkowe oświadczenia i twierdzenia; oferta nie może być warunkowa lub wariantowa. Nie może również obejmować tylko niektórych aktywów wchodzących w skład przedmiotu sprzedaży.
9. Jeżeli oferta danego oferenta nie będzie spełniała choćby jednego z warunków dopuszczenia do udziału w procesie sprzedaży, lub też zostanie złożona z przekroczeniem terminu, o którym mowa w pkt 5 powyżej, oferta podlega odrzuceniu, a oferent od którego oferta pochodzi nie zostanie dopuszczony do dalszych czynności związanych z wyłonieniem oferty najkorzystniejszej, w tym do aukcji, o której mowa w pkt 10 poniżej.
10. Jeżeli przynajmniej dwie złożone oferty spełniają warunki określone w regulaminie sprzedaży i zostały złożone z zachowaniem terminu, o którym mowa w pkt 5 powyżej, Syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji wśród tych oferentów na następujących warunkach:
- a) cenę wywoławczą podczas aukcji będzie stanowić najwyższa cena zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do aukcji, a zawarta w ich ofertach, o których mowa w pkt 8 powyżej;
  - b) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złoży ofertę korzystniejszą;
  - c) licytacja (aukcja) 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 mniejsze niż wynosi ustalona w lit d) poniżej kwota postąpienia;
  - d) postąpienie w licytacji (aukcji) ustala się na kwotę nie mniejszą niż 10.000,- zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100);
  - e) Syndyk wybiera ofertę uczestnika aukcji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył (trzecie powtórzenie zaoferowanej ceny jest równoznaczne z jej przyjęciem);
  - f) jeżeli po rozpoczęciu aukcji żaden z oferentów dopuszczonych do aukcji nie zaoferuje skutecznie ceny wyższej od ceny wywoławczej, o której mowa w lit. a) powyżej, Syndyk udzieli przybicia na rzecz tego z oferentów dopuszczonych do licytacji, który przedstawił najwyższą oferowaną cenę zawartą w ofercie, o której mowa w pkt 8 powyżej. W przypadku, gdy dwie lub więcej ofert pisemnych równocześnie będą zawierały najwyższą ceną nabycia (równość kwotowa najwyższych zaoferowanych cen), a żaden z uczestników aukcji nie zaoferuje ceny wyższej o ustaloną kwotę postąpienia, Syndyk dokona wyboru oferty tego z oferentów składających równe oferty, co do której wadium zostało wcześniej zaksięgowane na rachunku bankowym masy upadłości LEDA.
  - g) Aukcja odbywa się w terminie wyznaczonym do otwarcia i rozpoznania ofert, chyba że Syndyk po przeprowadzeniu czynności rozpoznania ofert podejmie decyzję o wyznaczeniu dodatkowego terminu na podjęcie wskazanej czynności. Niestawiennictwo oferenta podczas czynności związanych z otwarciem i rozpoznaniem ofert, a także podczas aukcji – o ile dojdzie do wyznaczenia dodatkowego terminu w

celu jej przeprowadzenia, nie wstrzymuje czynności związanych z wyłonieniem oferty najkorzystniejszej.

11. Jeżeli tylko jedna oferta będzie spełniała warunki formalne dopuszczenia do aukcji, Syndyk dokona jej wyboru jako najkorzystniejszej.
12. Wybór oferty przez Syndyka wymaga zatwierdzenia przez sędziego – komisarza.
13. **Otwarcie ofert nastąpi** w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia wyznaczonego jako termin do składania ofert. Otwarcie ofert nastąpi o godzinie i w miejscu wskazanym przez Syndyka w ogłoszeniach o sprzedaży, o których jest mowa w pkt. 3 powyżej, tj. **w dniu 24 października 2024 roku o godzinie 11:15 w Kancelarii Notarialnej Marleny Śliwki: ul. Tadeusza Kościuszki 83 lok. B2, 50-442 Wrocław.**
14. Z zastrzeżeniem pkt. 23 i 24 poniżej, Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest, w nieprzekraczalnym terminie czterech miesięcy od dnia wyboru oferty, zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza wybranego przez Syndyka. Przez pojęcie zawarcie umowy sprzedaży należy rozumieć także umowę warunkową o skutku zobowiązującym, w przypadku gdy konieczne będzie uwzględnienie uprawnień wynikających z prawa pierwokupu (vide: pkt. 23 i 24 regulaminu poniżej). Wskazany termin może zostać jednokrotnie przedłużony przez Syndyka w zależności od okoliczności, jeśli taka potrzeba wynikać będzie m.in. z potrzeby zgromadzenia dokumentacji niezbędnej do zawarcia ważnej i skutecznej umowy sprzedaży lub też z innej ważnej przyczyny, którą pozostaje m.in. ewentualna konieczność ustanowienia służebności.
15. Wydanie Przedmiotu sprzedaży nabywcy nastąpi po łącznym spełnieniu warunków polegających na zapłacie całości ceny sprzedaży wyrażonej w wybranej ofercie (w kwocie brutto) i zawarciu umowy przenoszącej własność Przedmiotu sprzedaży (przez co należy rozumieć również umowę sprzedaży o skutku rozporządzającym w przypadku konieczności uwzględnienia uprawnień wynikających z pierwokupu ustawowego).
16. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę sprzedaży (przy zaliczeniu wadium) przed podpisaniem umowy sprzedaży, wyłącznie w formie przelewu, na rachunek bankowy wskazany przez Syndyka - nie później jednak aniżeli do końca dnia poprzedzającego wyznaczony termin zawarcia umowy sprzedaży. W tym przypadku, na zachowanie terminu ma wyłącznie faktyczny wpływ całości ceny sprzedaży w kwocie brutto na w/w rachunek bankowy.
17. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego lub Syndyka z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
18. Syndyk zastrzega sobie prawo:
  - a) do zamknięcia procesu sprzedaży bez dokonania wyboru oferty najkorzystniejszej,
  - b) odstąpienia od stosunku zobowiązującego do zawarcia umowy sprzedaży wynikającego z wyboru oferty danego oferenta (nawiązanego na skutek wyrobu 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, lub też nie podpisze takiej umowy w terminie wyznaczonym przez Syndyka (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 istotnie warunki przewidziane postanowieniami warunków sprzedaży;
- IV. zawarcie umowy sprzedaży nie będzie możliwe z obiektywnych przyczyn (niezawinionych), które ujawnią się po dokonaniu wyboru oferty.

19. Syndyk jest uprawniony do złożenia oświadczenia o odstąpieniu, o którym mowa:

- w pkt 18 lit. b) pkt I powyżej w terminie powyżej do 6 (sześciu) miesięcy od dnia wyboru oferenta,
- w pkt 18 lit. b) pkt. II powyżej - nie wcześniej niż w terminie 2 (dwóch) i nie później niż w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia wyboru oferenta – chyba, że oferent wcześniej niż w terminie dwóch miesięcy od jego wyboru oświadczy, że nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży – wtedy odstąpienie przez Syndyka może nastąpić wcześniej;
- w pkt 18 lit b) pkt. III powyżej w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia zaistnienia zdarzenia uzasadniającego odstąpienie;
- w pkt. 18 lit. b) pkt. IV powyżej, w terminie 6 miesięcy od dnia zaistnienia zdarzenia uzasadniającego odstąpienie.

20. W przypadku odstąpienia przez Syndyka od zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu oferty, z przyczyn o których mowa w pkt 18 lit. b) pkt. I-III powyżej, wadium wpłacone przez oferenta przepada na rzecz masy upadłości Leda Investments RFI sp. z o.o. W przypadku, o którym mowa w pkt. 18 lit. b) pkt. IV wadium podlega zwrotowi na rachunek bankowy wskazany przez oferenta (bez odsetek).

21. Oferent, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, zobowiązany jest do przedstawienia wszystkich dokumentów, informacji i oświadczeń, które notariusz od niego zażąda do sporządzenia aktu notarialnego – w tym niezbędnych wypełnienia obowiązków ciążących na notariuszu z mocy ustawy z dnia 01 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu oraz określenia obowiązków podatkowych.

22. Transakcja sprzedaży terenów o przeznaczeniu jako tereny usługowe o powierzchni 53 029 m<sup>2</sup>, wchodzących w skład działki o nr 231 podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług VAT w stawce 23 % (art. 43 ust.

1 pkt 9 w związku z art. 2 ust. 33 ustawy o VAT), transakcja sprzedaży terenów stanowiących drogi wewnętrzne o powierzchni 2.092 m<sup>2</sup> podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług VAT w stawce 23 %. Pozostała część działki, składająca się z lasów i zadrzewień nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem (art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT). Przed zawarciem umowy sprzedaży wygrywający oferent winien jest w związku z tym uiścić cenę sprzedaży w wartości brutto, tj. w kwocie podwyższonej o wartość podatku od towarów i usług w obowiązującej stawce – stosownie do reguły wyrażonej w pkt. 16 powyżej.

23. W przypadku, gdy z uwagi na uwarunkowania przedmiotowe lub podmiotowe w sprawie zachodzić będą warunki do zastosowania ustawowego prawa pierwokupu, zastosowanie mieć będą regulacje wyrażone w pkt. 24 poniżej. W przypadku konieczności uwzględnienia uwarunkowań prawnych związanych z wykonaniem prawa pierwokupu, pozostałe uregulowania wyrażone w warunkach sprzedaży stosuje się odpowiednio, gdy nie będą one pozostawały w sprzeczności z warunkami opisanymi w pkt 24. W przypadku zbiegu regulacji o prawie pierwokupu gruntów leśnych oraz gruntów o innym przeznaczeniu, w pierwszej kolejności realizuje się uprawnienie do jego realizacji w odniesieniu do gruntów podlegających ustawie z dnia 28 września 1991 roku o lasach.

24. Jeżeli przedmiotem sprzedaży pozostają nieruchomości, bądź też udziały w prawie współwłasności tych nieruchomości, które z uwagi na uwarunkowania prawne wynikające z odrębnych przepisów, wymagają przy ich zbyciu uwzględnienia uprawnienia do zrealizowania ustawowego prawa pierwokupu, zastosowanie mieć będą regulacje wskazane w pkt. I do XI poniżej.

I. W sytuacji, gdy treść regulacji prawnych, z których wynika prawo pierwokupu ustawowego będzie miała zastosowanie w odniesieniu do Przedmiotu sprzedaży, oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę sprzedaży przed podpisaniem umowy sprzedaży o skutku rozporządzającym - wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości wskazany przez Syndyka, najpóźniej do dnia poprzedzającego dzień zawarcia tej umowy.

II. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie dwóch miesięcy od dnia wyboru oferty zawrzeć w formie aktu notarialnego umowę zobowiązującą do zawarcia umowy rozporządzającej Przedmiotem sprzedaży, w ramach której co najmniej:

a) Oferent zobowiąże się do zapłaty całości ceny wynikającej z prawomocnie przyjętej oferty, najpóźniej w dniu poprzedzającym podpisanie umowy rozporządzającej. Przy czym nie spełnia tego warunku polecenie zapłaty, lecz wyłącznie wpływ kwoty na rachunek bankowy wskazany przez Syndyka, a na poczet ceny zostanie zaliczone wadium wpłacone przez oferenta.

b) Strony uregulują treść umowy o skutku rozporządzającym - z uwzględnieniem postanowień warunków sprzedaży, ze szczególnym uwzględnieniem prawa odstąpienia;



- c) Strony zobowiążą się do zawarcia w formie aktu notarialnego (sporządzonego przez notariusza wybranego przez Syndyka) umowy rozporządzającej Przedmiotem sprzedaży w uzgodnionym terminie - nie dłuższym niż 2 miesiące od upływu okresu, w którym stosownie do odrębnych przepisów prawo pierwokupu ustawowego może zostać zrealizowane.
- III. Dwumiesięczny termin wskazany w pierwszym zdaniu punktu II lit. c) powyżej może zostać jednokrotnie przedłużony – nie dłużej jednak niż o dodatkowe 30 dni – w szczególności, gdy będzie to uzasadnione potrzebą pozyskania dokumentów i informacji, które są konieczne dla zawarcia ważnej i skutecznej umowy sprzedaży.
- IV. Po zawarciu umowy, o której mowa powyżej (o skutku zobowiązującym), jeżeli uprawniony, któremu przysługuje prawo pierwokupu Przedmiotu sprzedaży:
- a) nie wykona tego prawa pierwokupu w ustawowym terminie (bezskuteczny upływ terminu do wykonania prawa pierwokupu) lub
  - b) oświadczy, że nie zamierza korzystać z przysługującego mu prawa pierwokupu,

Oferent (będący stroną umowy o skutku zobowiązującym) obowiązany jest do zawarcia z Syndykiem umowy o skutku rozporządzającym Przedmiotem sprzedaży w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od otrzymania od Syndyka lub notariusza sporządzającego umowę zobowiązującą (w zależności co nastąpi wcześniej) pisemnego zawiadomienia o ziszczeniu się przesłanki do zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży - doręczonego osobiście lub przesyłką pocztową poleconą.

- V. Bieg terminu, o którym jest mowa w IV powyżej rozpoczyna się (w zależności od tego co nastąpi wcześniej):
- a) od dnia osobistego doręczania zawiadomienia, lub
  - b) od dnia doręczenia przesyłki pocztowej poleconej, zawierającej zawiadomienie,

a w przypadku nieodebrania korespondencji, pomimo jej dwukrotnego awizowania, od dnia następującego po ostatnim dniu na podjęcie korespondencji po drugiej awizacji.

- VI. W przypadku konieczności uwzględnienia uprawnień do prawa pierwokupu po stronie więcej niż jednego podmiotu (kumulacja uprawnień np. względem gruntów rolnych i leśnych, gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi itp.) bieg dwumiesięcznego terminu do zawarcia umowy o skutku rozporządzającym rozpocznie się od upływu terminu do złożenia oświadczenia przez ostatni z podmiotów uprawnionych do zrealizowania tego prawa.
- VII. Jeżeli uprawniony, któremu przysługuje prawo pierwokupu Przedmiotu sprzedaży złoży oświadczenie o skorzystaniu z przysługującego mu prawa pierwokupu, Syndyk zawiadomi o tym (na piśmie osobiście lub

przesyłką pocztową poleconą) oferenta w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od dnia ziszczenia się tej okoliczności.

- VIII. W przypadku otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w pkt. VII powyżej, Syndykowi i Oferentowi, którego oferta została wybrana, przysługiwać będzie uprawnienie do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o odstąpieniu od zawartej między tymi podmiotami umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży o skutku zobowiązującym, w takim zakresie, jaki dotyczyć będzie zrealizowanego prawa pierwokupu. Wskazane w niniejszym punkcie uprawnienie może zostać zrealizowane w terminie do dnia 31 grudnia 2024 roku.
- IX. W przypadku skutecznego skorzystania z prawa odstąpienia z przyczyn, o których jest mowa w pkt. 18 lit. b) powyżej, następuje zniweczenie umowy zobowiązującej, o której mowa w pkt. 24.II powyżej, oraz stosunku wynikającego z wyboru oferty – w takim zakresie w jakim dotyczyć to będzie zrealizowanego prawa pierwokupu. W przypadku skorzystania z prawa odstąpienia z przyczyn niezależnych od oferenta, Syndyk zwróci uiszczone przez niego wadium (bez odsetek).
- X. W przypadkach opisanych w pkt. I do IX powyżej, wpłacone wadium ulega przypadkowi na rzecz masy upadłości Leda Investments RFI sp. z o.o. wtedy, gdy:
- i. wygrywający oferent nie zawrze w terminie zastrzeżonym niniejszymi warunkami sprzedaży umowy o skutku zobowiązującym (pkt. II powyżej);
  - ii. wygrywający oferent nie wpłaci całości ceny w sposób i w terminie wskazanym przez Syndyka, lub
  - iii. wygrywający oferent nie zawrze umowy (nie stanie do umowy) rozporządzającej, o której mowa w pkt. IV powyżej w terminie tam wskazanym, lub
  - iv. Oferent w inny sposób istotny naruszy warunki sprzedaży.
- XI. Z chwilą zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży o skutku rozporządzającym Przedmiot sprzedaży przechodzi na nabywcę.
25. Wszelkie zapytania odnośnie procesu sprzedaży, przedmiotu sprzedaży, czy też warunków opisanych w niniejszym regulaminie, powinny być kierowane wyłącznie za pośrednictwem poczty elektronicznej e-mail: kancelaria@saltarski.com. Syndyk lub jego pełnomocnik udziela odpowiedzi na pytania i wyjaśnia wątpliwości związane z postępowaniem likwidacyjnym, odnoszącym się do mienia stanowiącego Przedmiot sprzedaży wyłącznie w formie e-mail.
26. Wadium zostanie niezwłocznie zwrócone oferentom po wyłonieniu nabywcy, a wadium wygrywającego oferenta zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży Przedmiotu sprzedaży.
27. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 Prawa upadłościowego).



28. Koszty zawarcia umów przewidzianych warunkami sprzedaży ponosi w całości wygrywający oferent (kupujący). W przypadku konieczności ustanowienia służebności, koszty ich ustanowienia ponosić będzie wygrywający oferent.
29. Syndyk zastrzega sobie prawo do wskazania notariusza, przed którym zostaną zawarte umowy przewidziane warunkami sprzedaży.
30. Syndyk zastrzega sobie prawo, bez podania przyczyn, do:
- a) odstąpienia od wyłonienia nabywcy;
  - b) zamknięcia procesu sprzedaży (aukcji) bez wyboru którejkolwiek z ofert.
31. Zamknięcie (zakończenie) procesu sprzedaży na każdym jego etapie bez wyłonienia kupującego - może również wynikać z polecenia nadzorczego wydanego przez właściwy organ postępowania upadłościowego Leda Investments RFI sp. z o.o. w upadłości.
32. W sprawach nie uregulowanych niniejszymi warunkami stosuje się przepisy kodeksu cywilnego z modyfikacjami wynikającymi z przepisów ustawy Prawo upadłościowe oraz ustaw, z których wynika prawo pierwokupu ustawowego.
33. W związku z realizowanym procesem sprzedaży Przedmiotu sprzedaży Syndyk poinformuje oferentów o zasadach przetwarzania ich danych osobowych.

**Tycjan Saltarski**



**Syndyk**