

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

---

Warszawa, dnia 25 września 2024 r.

**WARUNKI SPRZEDAŻY**

**kompleksu nieruchomości i ruchomości położonych w miejscowości Szczechy Małe 8  
wchodzących w skład masy upadłości Dominika Zajka**

**§ 1.**

**Przedmiot sprzedaży**

1. Przedmiot sprzedaży (dalej: „**Przedmiot sprzedaży**”) obejmuje zbycie:
  - 1) kompleksu nieruchomości (dalej: „**Kompleks nieruchomości**”), ujętych pod numerami 2.1-2.3 w spisie nieruchomości zamieszczonym w Krajowym Rejestrze Zadłużonych (dalej: „**KRZ**”) w postaci:
    - a) nieruchomości (dalej: „**Nieruchomość 1**”) położonej w Szczechach Małych 8, 12-200 Pisz, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pisz, nr OL1P/00003347/9, stanowiącej prawo własności zabudowanych działek gruntu o nr ew. 37/1 oraz 37/9 o obszarze 0,1931 ha;
    - b) nieruchomości (dalej: „**Nieruchomość 2**”) położonej w Szczechach Małych, 12-200 Pisz, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pisz, nr OL1P/00013817/8, stanowiącej prawo własności niezabudowanej działki gruntu o nr ew. 37/11 oraz o nr ew. 37/12 o obszarze 0,0350 ha;
    - c) nieruchomości (dalej: „**Nieruchomość 3**”) położonej w Szczechach Małych, 12-200 Pisz, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pisz, nr OL1P/00025521/3, stanowiącej prawo własności gruntu ornego o nr ew. 37/10 o obszarze 0,1979 ha;
  - 2) ruchomości (dalej: „**Ruchomości**”), ujętych pod numerami 1.1-1.88, 1.96 oraz 1.120-1.127 w spisie ruchomości zamieszczonym w KRZ, stanowiących wyposażenie ww. nieruchomości.
2. Jeśli w dniu przeniesienia własności Przedmiot sprzedaży - Kompleks nieruchomości lub Ruchomości będą stanowiły przedmiot stosunków najmu/dzierżawy, to do praw i obowiązków wynikających z umów najmu/dzierżawy obowiązujących w dacie przeniesienia własności Przedmiotu sprzedaży zastosowanie ma art. 678 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (dalej: „**k.c.**”). Kupujący akceptuje fakt, że Syndyk jest uprawniony do naliczenia i pobrania czynszów najmu/dzierżawy za okres do dnia przeniesienia własności Przedmiotu sprzedaży włącznie, natomiast Kupujący jest uprawniony do naliczenia i pobrania czynszów za okres od dnia następującego po dniu przeniesienia własności Przedmiotu sprzedaży.

---

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

Postanowienie o takich skutkach zostanie uwzględnione w treści umowy przenoszącej własność Przedmiotu sprzedaży.

3. W skład Przedmiotu sprzedaży nie wchodzi jakiegokolwiek inne składniki majątkowe aniżeli wskazane w § 1. ust. 1. pkt. 1) i 2) powyżej. W szczególności w skład Przedmiotu sprzedaży nie wchodzi prawa i obowiązki ze stosunków kaucyjnych (w tym kaucje zabezpieczające roszczenia Upadłego ze stosunków najmu/dzierżawy) istniejących w dacie przeniesienia własności Przedmiotu sprzedaży.
4. Przedmiot sprzedaży został opisany i wyceniony w opisach i oszacowaniach nieruchomości i ruchomości (dalej: „**Operaty szacunkowe**”) wchodzących w skład masy upadłości Dominika Zajka, tj. w:
  - 1) opisie i oszacowaniu kompleksu nieruchomości z dnia 3 marca 2024 r., sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego mgr. inż. Artura Olczaka,
  - 2) opisie i oszacowaniu z dnia 15 lipca 2024 r., stanowiącym uzupełnienie ww. opisu i oszacowania kompleksu nieruchomości z dnia 3 marca 2024 r., określającym wycenę poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład kompleksu nieruchomości, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego mgr. inż. Artura Olczaka,
  - 3) opisie i oszacowaniu ruchomości z dnia 15 lipca 2024 r., sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego mgr. Andrzeja Jakubaszek.

Operaty szacunkowe, w oparciu o które określono wartość Nieruchomości oraz Ruchomości wchodzących w skład Przedmiotu sprzedaży są dostępne do wglądu w aktach sprawy o sygn. akt: OL10/GUp/2/2023 oraz w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana Saltarskiego, Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa, od poniedziałku do czwartku, w godz. 8.00 – 15.00. Operaty szacunkowe mogą być udostępnione przez Syndyka również w formie skanu za pośrednictwem poczty e-mail lub usługi „Dropbox”. Syndyk udostępni Operaty szacunkowe po złożeniu przez zainteresowanego oświadczenia o poufności, o treści i formie określonej przez Syndyka.

## § 2.

### Podstawy prawne sprzedaży

1. Sprzedaż przez Syndyka prowadzona jest na podstawie postanowienia z dnia 9 września 2024 r. wydanego przez Sędziego - komisarza w postępowaniu upadłościowym Dominika Zajka 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.**”) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (dalej: „**k.c.**”), jak też w przypadkach, o których jest mowa w § 9. poniżej – przepisy szczególne regulujące prawo pierwokupu gruntów rolnych.
2. Sprzedaż nastąpi w trybie z wolnej ręki, w drodze nieograniczonego pisemnego konkursu ofert. Po spełnieniu warunków opisanych w niniejszym regulaminie dopuszczalne jest przeprowadzenie aukcji, która może zostać przeprowadzona także w innym terminie aniżeli termin wyznaczony do otwarcia i rozpoznania ofert.

### § 3.

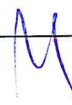
#### Cena wywoławcza, ogłoszenie

1. Cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży wynosi **4 252 515,00 zł** (słownie: *cztery miliony dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset piętnaście złotych*), w tym:
  - 1) kwota 4 182 000,00 (słownie: *cztery miliony sto osiemdziesiąt dwa tysiące złotych*) stanowi cenę wywoławczą w odniesieniu do nieruchomości, o których jest mowa w § 1. ust. 1. pkt 1) powyżej;
  - 2) kwota 70 515,00 zł (słownie: *siedemdziesiąt tysięcy pięćset piętnaście złotych*) stanowi cenę wywoławczą w odniesieniu do ruchomości, o których jest mowa w § 1. ust. 1. pkt. 2) powyżej.
2. Ogłoszenie o sprzedaży zostanie podane do wiadomości publicznej co najmniej poprzez:
  - 1) zamieszczenie w sieci Internet w formie publikacji ogłoszenia na co najmniej dwóch portalach sprzedażowych powszechnie dostępnych, za których pośrednictwem publikowane są ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości i ruchomości,
  - 2) zamieszczenie na stronie internetowej [www.saltarski.com](http://www.saltarski.com) w zakładce „Przetargi”,
  - 3) zamieszczenie ogłoszenia o sprzedaży w dzienniku o zasięgu lokalnym,
  - 4) poinformowanie przez Syndyka podmiotów, które w jego opinii mogłyby być zainteresowane nabyciem przedmiotu sprzedaży.
3. Transakcja sprzedaży podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, który wygrywający oferent zobowiązany jest uiszczyć 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, iż w stosunku do Przedmiotu sprzedaży opisanego w niniejszych Warunkach sprzedaży 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 oraz wystawienia i dostarczenia Kupującemu faktury potwierdzającej wysokość zobowiązania podatkowego. Syndyk nie ponosi odpowiedzialności z tytułu szkody, która mogłaby ewentualnie wyniknąć ze zdarzenia opisanego w zdaniu poprzedzającym.

### § 4.

#### Warunki składania ofert

1. Oferty należy składać w terminie do dnia **15 listopada 2024 roku w Kancelarii Notarialnej Julita Borkowska, Jakub Skoczylas s.c.**, Al. Komisji Edukacji Narodowej 53 lok. U1, 02-797 Warszawa lub przesłać je na adres tej Kancelarii Notarialnej listem poleconym (decyduje data wpływu oferty do Kancelarii Notarialnej). Oferta, która wpłynęła do Kancelarii Notarialnej po terminie nie będzie rozpatrywana.
2. 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 wskazanej w ogłoszeniu Kancelarii Notarialnej Julita Borkowska, Jakub



Skoczylas s.c., Al. Komisji Edukacji Narodowej 53 lok. U1, 02-797 Warszawa wraz z podaniem na każdej kopercie sygnatury akt „**OL10/GUp/2/2023**” oraz dopiskiem: „**NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu upadłościowym Dominika Zajka – kompleks nieruchomości i ruchomości w Szczechy Małe 8**” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.

3. 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 przyznają zdolność prawną.
4. 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:
  - 1) Sędzia-komisarz i Syndyk w postępowaniu upadłościowym Dominika Zajka, 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;
  - 2) Upadły Dominik Zajk.
5. Niedopuszczalne jest składanie ofert warunkowych lub wariantowych.
6. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
  - 1) dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko (lub imiona i nazwiska w przypadku wielości osób) lub wskazanie firmy oferenta, adres zamieszkania/adres rejestrowy oferenta, formę prawną oferenta oraz numer KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej także nr PESEL (jeśli został jej nadany);
  - 2) aktualny na dzień złożenia oferty odpis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta);
  - 3) wskazanie adresu oferenta właściwego do doręczania oświadczeń i zawiadomień przewidzianych Warunkami sprzedaży, przy czym wskazany adres musi znajdować się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, adresu e-mail oraz numeru telefonu komórkowego;
  - 4) dokładne oznaczenie przedmiotu oferty, przy czym oferta musi obejmować wszystkie aktywa stanowiące Przedmiot sprzedaży opisany w § 1. ust. 1. powyżej;
  - 5) oferowana cena nabycia Przedmiotu sprzedaży powinna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza (przy czym, w przypadku rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie);
  - 6) dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy (w braku dowodu wpłaty decyduje oświadczenie Syndyka o zaksięgowaniu kwoty wadium na rachunku masy upadłości w wymaganym terminie);
  - 7) oświadczenie oferenta o zobowiązaniu się 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;
- 8) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z Warunkami sprzedaży oraz o przyjęciu Warunków sprzedaży bez zastrzeżeń;
  - 9) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę oferenta;
  - 10) 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;
  - 11) oświadczenie, czy składający ofertę pozostaje w stopniu pokrewieństwa z Upadłym Dominikiem Zajkiem (należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, małżonka, a także osoby przysposabiające i przysposobione oraz pasierbów);
  - 12) wskazanie numeru rachunku bankowego, na który ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty;
  - 13) podpis oferenta będącego osobą fizyczną albo podpisy osób umocowanych do działania w imieniu oferenta niebędącego osobą fizyczną, na ofercie i oświadczeniach, a w przypadku podpisania oferty przez pełnomocnika również dołączenie pełnomocnictwa w formie oryginału dokumentu udzielającego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego obejmującego umocowanie do złożenia oferty oraz reprezentowania mocodawcy w całym procesie sprzedaży, w tym również podczas ewentualnej aukcji;
  - 14) oświadczenie, że nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 4. ust. 3. i 4. niniejszych Warunków;
  - 15) oświadczenie oferenta, że ma świadomość i akceptuje, że w skład Przedmiotu przetargu wchodzi wyłącznie aktywa opisane w § 1. ust. 1. powyżej oraz że w skład Przedmiotu przetargu nie wchodzi żadne inne prawa i rzeczy;
  - 16) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu sprzedaży, jego oszacowaniami 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, w szczególności jest mu wiadomym, że na Nieruchomości, jak wskazano w Operatach, tj. opisie i oszacowaniu kompleksu nieruchomości z dnia 3 marca 2024 r. oraz opisie i oszacowaniu z dnia 15 lipca 2024 r., stanowiącym uzupełnienie ww. opisu i oszacowania kompleksu nieruchomości z dnia 3 marca 2024 r.: *„od strony południowo-zachodniej mur oporowy oraz fragment tarasu wychodzi na działkę sąsiada (37/8) na powierzchni ok. 87 m<sup>2</sup>. Nie ujawniono dokumentów regulujących ten stan prawny i prawa do korzystania z tego fragmentu gruntu. Na tej samej działce znajduje się również fragment instalacji pompy ciepła wycenionej nieruchomości.”*
  - 17) 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.;
  - 18) 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 w stosunku do osoby Syndyka (w tym jako osoby

fizycznej Tycjana Saltarskiego) oraz Upadłego – Dominika Zajka wszelkich roszczeń z tym związanych;

19) oświadczenie oferenta o:

- a) zapoznaniu się z treścią ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, o których mowa w § 1. ust. 1. pkt 1) powyżej, tj. księgami wieczystymi o nr OL1P/00003347/9, OL1P/00013817/8, OL1P/00025521/3;
- b) 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, zwłaszcza wobec Syndyka (w tym jako osoby fizycznej Tycjana Saltarskiego);
- c) zapoznaniu się przez oferenta z wszelkimi informacjami i dokumentami istotnymi z punktu widzenia podjęcia decyzji o złożeniu oferty w ramach niniejszego procesu sprzedaży oraz dokonaniu ich pełnej weryfikacji;
- d) zapoznaniu się z Nieruchomościami wchodzącymi w skład Przedmiotu sprzedaży w terenie, w tym z ich usytuowaniem, przebiegiem ich granic, sąsiedztwem oraz infrastrukturą na nich się znajdującą, w tym dotyczącą przebiegu mediów;
- e) zrzeczeniu się prawa do podnoszenia i wywodzenia jakichkolwiek roszczeń wobec Syndyka (w tym jako osoby fizycznej Tycjana Saltarskiego) lub Upadłego z tytułu zakresu lub treści udostępnionych oferentowi informacji i dokumentów;
- f) zrzeczeniu się prawa do zgłoszenia i dochodzenia jakichkolwiek roszczeń wobec Syndyka (w tym jako osoby fizycznej Tycjana Saltarskiego) lub Upadłego co do stanu faktycznego Przedmiotu sprzedaży, nawet gdyby stan faktyczny Przedmiotu sprzedaży uległ pogorszeniu, pomiędzy dniem złożenia oferty a dniem zawarcia umowy sprzedaży lub po zawarciu umowy sprzedaży;

20) oświadczenie oferenta, że akceptuje i wyraża zgodę na ujawnienie w umowie, następującego podziału ceny wynikającej z jego oferty:

- a) cena sprzedaży prawa własności Nieruchomości zostanie określona jako 0,983418048 ceny wynikającej z przyjętej oferty, tzn. zostanie obliczona według wzoru: „zaoferowana cena \* 0,983418048 = cena sprzedaży Nieruchomości, w tym:
  - cena sprzedaży prawa własności Nieruchomości 1 zostanie określona jako 0,862552118 ceny wynikającej z przyjętej oferty, tzn. zostanie obliczona według wzoru: „zaoferowana cena \* 0,862552118 = cena sprzedaży Nieruchomości 1”;
  - cena sprzedaży prawa własności Nieruchomości 2 zostanie określona jako 0,00755306 ceny wynikającej z przyjętej oferty, tzn. zostanie obliczona według wzoru: „zaoferowana cena \* 0,00755306 = cena sprzedaży Nieruchomości 2”;
  - cena sprzedaży prawa własności Nieruchomości 3 zostanie określona jako 0,11331287 ceny wynikającej z przyjętej oferty, tzn. zostanie obliczona według wzoru: „zaoferowana cena \* 0,11331287 = cena sprzedaży Nieruchomości 3”;
- b) cena sprzedaży prawa własności Ruchomości, zostanie określona jako 0,016581952 ceny wynikającej z przyjętej oferty, tzn. zostanie obliczona według wzoru: „zaoferowana cena \* 0,016581952 = cena sprzedaży Ruchomości”;

21) oświadczenie oferenta, że:

- a) są mu znane koszty mediów, utrzymania, eksploatacji i zabezpieczenia Przedmiotu sprzedaży oraz podatki i opłaty publicznoprawne związane z Przedmiotem sprzedaży;
  - b) akceptuje fakt, że Syndyk nie ma obowiązku wypowiedzania umów dotyczących mediów, utrzymania, eksploatacji i zabezpieczenia Przedmiotu sprzedaży do dnia zawarcia umowy skutkującej przeniesieniem własności Przedmiotu sprzedaży;
  - c) wyraża zgodę na zawarcie w umowie przenoszącej własność Przedmiotu sprzedaży postanowienia, zgodnie z którym wszelkie korzyści i ciężary związane z Przedmiotem sprzedaży, w tym między innymi obowiązek ponoszenia podatków i opłat publicznoprawnych, opłat za media (m. in. dystrybucja i sprzedaż energii elektrycznej, dostawa wody i odprowadzanie ścieków etc.) 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 własności Przedmiotu sprzedaży;
  - d) akceptuje obowiązek ponoszenia podatków i opłat publicznoprawnych oraz kosztów mediów, utrzymania, eksploatacji i zabezpieczenia Przedmiotu sprzedaży, zgodnie z § 10. ust. 1. i 2., od dnia przeniesienia własności Przedmiotu sprzedaży jak również obowiązek wpłaty na rzecz masy upadłości kaucji przewidzianej w § 10 ust. 2. pkt 2) Warunków sprzedaży;
- 22) 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 przetargu do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie potwierdzające ten stan rzeczy podpisane przez oferenta i jego małżonka (w zwykłej formie pisemnej); 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;
- 23) oświadczenie oferenta, że w przypadku gdyby w odniesieniu do Nieruchomości 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 § 9. Warunków sprzedaży;

- 24) 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. poniżej, w treści warunkowej umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży i Umowy rozporządzającej;
- 25) 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.

## § 5.

### Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w procesie sprzedaży jest wpłacenie wadium w wysokości **425 252,00 zł** (słownie: *czterysta dwadzieścia pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwa złote*).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Dominika Zajka w banku ING Banku Śląskim S.A. o numerze 16 1050 1025 1000 0093 0588 0362, z dopiskiem „*Wadium – sygn. akt OL10/GUp/2/2023, Dominik Zajk, – kompleks nieruchomości i ruchomości w Szczecy Małe 8*” najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty wadium na rachunku bankowym.
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 lub odwołania procedury sprzedaży realizowanej w oparciu o niniejsze warunki, zwracane jest wyłącznie przelewem na rachunek bankowy wskazany przez oferenta.

## § 6.

### Warunki otwarcia ofert

1. **Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w Kancelarii Notarialnej Julita Borkowska, Jakub Skoczyłlas s.c., Al. Komisji Edukacji Narodowej 53 lok. U1, 02-797 Warszawa, w dniu 20 listopada 2024 roku o godzinie 11:00.**
2. Syndyk może podjąć decyzję, że przy czynności otwarcia ofert obecni będą wybrani przedstawiciele oferentów (nie więcej niż jeden reprezentant każdego oferenta), jeżeli będzie to konieczne przez wzgląd na warunki lokalowe jak też ewentualne obostrzenia wywołane stanem prawnym, w tym zwłaszcza dotyczące organizacji zgromadzeń. Dopuszcza się także organizację wszelkich czynności związanych z wyłonieniem oferty najkorzystniejszej, w tym związanej z otwarciem i rozpoznaniem ofert za pośrednictwem urzędów umożliwiających przeprowadzenie tych czynności na odległość.
3. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Syndyka w obecności Notariusza i przybyłych oferentów.
4. Procedurę sprzedaży w obecności Notariusza i przybyłych oferentów prowadzi Syndyk lub jego pełnomocnik.



5. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta, jak też posiadane pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego (w przypadku gdy nastąpiła zmiana danych zgodnie z § 4. ust. 6. pkt. 13).
6. Przystępując do czynności otwarcia i rozpoznania ofert Syndyk wykonuje następujące czynności:
  - 1) weryfikuje prawidłowość ogłoszenia o sprzedaży;
  - 2) ustala liczbę złożonych ofert;
  - 3) sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez każdego z oferentów;
  - 4) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
    - a) odpowiadają warunkom sprzedaży określonym w Warunkach sprzedaży;
    - b) zostały złożone w wyznaczonym terminie;
    - c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
  - 5) ustala, które oferty spełniają warunki regulaminu sprzedaży oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania. W przypadku wyrażenia zgody na uzupełnienie oferty należy poczynić o tym wzmiankę w protokole otwarcia ofert.
7. 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 oferty tego oferenta.
8. 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 regulaminie sprzedaży, Syndyk zarządza przeprowadzenie Aukcji wśród wszystkich oferentów, których oferty nie zostały odrzucone i spełniają warunki dopuszczenia do Aukcji. Aukcja może zostać przeprowadzona bezpośrednio po czynności otwarcia i rozpoznania ofert lub też w zależności od decyzji Syndyka w innym terminie – nie dłuższym niż 10 dni od dnia zakończenia czynności otwarcia i rozpoznania ofert. Brak stawiennictwa oferenta na czynność otwarcia i rozpoznania ofert nie wstrzymuje procesu wyłonienia oferty najkorzystniejszej.
2. W przypadku wyznaczenia dodatkowego terminu na przeprowadzenie Aukcji, Syndyk powiadamia o terminie oraz sposobie przeprowadzenia Aukcji wszystkich oferentów, których oferty zostały dopuszczone do Aukcji.
3. Aukcja może zostać przeprowadzona także w formie zdalnej – za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość. Szczegółowe warunki przeprowadzenia Aukcji w podanym trybie określa Syndyk.
4. Aukcję przeprowadza się na następujących warunkach:
  - 1) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaofferowana za Przedmiot sprzedaży, która została zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do Aukcji;
  - 2) oferta złożona w toku Aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik Aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę;
  - 3) postąpienie w Aukcji ustala się na kwotę 10 000,00 zł (słownie: *dziesięć tysięcy złotych*);

- 4) licytacja odbywa się w ten sposób, że prowadzący ją Syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji (Aukcji) oferują ceny wyższe, z tym że podwyższenie ceny nie może być niższe niż wynosi ustalona kwota postąpienia;
  - 5) 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;
  - 6) Syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
5. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, Syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

## § 8.

### Rozstrzygnięcie procesu sprzedaży i zawarcie umowy sprzedaży

1. Wybór oferty najkorzystniejszej dokonany przez Syndyka nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego-komisarza.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego ofertę wybrano (dalej „**Kupujący**”) podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia.
3. W przypadku gdy oferent, którego ofertę wybrał Syndyk będzie uchylał się od zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży w terminie określonym w § 8. ust. 4. poniżej, wadium wpłacone przez tego oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości Dominika Zajka.
4. Przy uwzględnieniu warunków zastrzeżonych w § 9. poniżej, oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie trzech miesięcy od dnia jej wyboru zawrzeć umowę sprzedaży Przedmiotu oferty (przez co należy rozumieć także umowę warunkową o skutku zobowiązującym). 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 innej ważnej przyczyny.
5. Wydanie Przedmiotu sprzedaży kupującemu oferentowi nastąpi po łącznym spełnieniu warunków polegających na zapłacie całości ceny sprzedaży i zawarciu umowy przenoszącej własność Przedmiotu sprzedaży. Wydanie nieruchomości wchodzących w skład Przedmiotu sprzedaży może nastąpić także w stanie nieopróżnionym.
6. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę sprzedaży (przy zaliczeniu wadium) przed podpisaniem umowy sprzedaży o skutku zobowiązującym, wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy wskazany przez Syndyka - nie później jednak aniżeli do końca dnia przypadającego na dwa dni przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy sprzedaży. W tym przypadku, na zachowanie terminu ma wyłącznie faktyczny wpływ całości ceny sprzedaży na ww. rachunek bankowy.
7. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego lub Syndyka z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
8. Syndyk zastrzega sobie prawo:
  - 1) do zamknięcia procesu sprzedaży bez dokonania wyboru oferty najkorzystniejszej,

- 2) odstąpienia od stosunku zobowiązującego do zawarcia umowy sprzedaży wynikającego z wyboru oferty danego oferenta (nawiązanego na skutek wyboru oferty danego oferenta) w przypadku gdy:
  - a) oferent nie uiści całości kwoty na poczet ceny sprzedaży (w tym także z ewentualnie naliczonym podatkiem od towarów i usług VAT – o ile transakcja sprzedaży będzie podlegała opodatkowaniu tym podatkiem) w terminie wynikającym z Warunków sprzedaży lub Kupujący nie wpłaci kaucji, o której mowa w § 10. ust. 2. pkt. 2) w terminie i w sposób tam wskazany;
  - b) 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 Warunkami sprzedaży - w szczególności w zakresie obowiązku zapłaty całej wymaganej Warunkami sprzedaży kwoty na poczet ceny), lub
  - c) w jakichkolwiek inny sposób istotnie naruszy warunki przewidziane postanowieniami Warunków sprzedaży, w tym m.in. nie opłaci zobowiązań z tytułu podatku od czynności prawnych lub też w przypadku obciążenia tym podatkiem – podatku od towarów i usług (VAT).
9. Syndyk jest uprawniony do złożenia oświadczenia o odstąpieniu, o którym mowa:
  - 1) w § 8. ust. 8. pkt. 2) lit. a) powyżej w terminie do 6 (sześciu) miesięcy od dnia wyboru oferenta,
  - 2) w § 8. ust. 8. pkt. 2) lit. b) 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 oświadczenie o odstąpieniu przez Syndyka może zostać złożone wcześniej;
  - 3) w § 8. ust. 8. pkt. 2) lit. c) powyżej w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia zaistnienia zdarzenia uzasadniającego zatrzymanie wadium.
10. W przypadku odstąpienia przez Syndyka od zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży, z przyczyn o których mowa w § 8. ust. 8. pkt. 2) powyżej, wadium wpłacone przez oferenta przepada na rzecz masy upadłości Dominika Zajka.
11. Wybór notariusza, przed którym zostanie zawarta umowa sprzedaży nieruchomości stanowi wyłączne uprawnienie Syndyka.
12. 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 1 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu oraz określenia obowiązków podatkowych.
13. W przypadku, gdy z uwagi na uwarunkowania przedmiotowe lub podmiotowe w sprawie zachodzić będą warunki do zastosowania ustawowego prawa pierwokupu zastosowanie mieć będą przepisy § 9. niniejszych Warunków sprzedaży.

14. W przypadku obowiązywania § 9. niniejszych Warunków sprzedaży, pozostałe uregulowania w nim wyrażone stosuje się jedynie wtedy, gdy nie będą one pozostawały w sprzeczności z warunkami opisanymi w tym paragrafie.
15. Kupujący akceptuje fakt, że zgodnie z Warunkami sprzedaży wierzytelności o zwrot kaucji pieniężnych wpłaconych przez Upadłego na rzecz jego kontrahentów, a niewykorzystane do dnia zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży, są wyłączone ze sprzedaży. Kaucje te podlegają zwrotowi na rzecz masy upadłości w całości.
16. Kupujący akceptuje fakt, że kaucje pobrane na podstawie umów najmu/dzierżawy, o których mowa w § 1. ust. 2. powyżej zostaną przez Syndyka rozliczone z najemcami, z uwagi na wygaśnięcie stosunków kaucyjnych w wyniku zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży, natomiast Kupujący samodzielnie uzgodni ewentualne zabezpieczenia swoich roszczeń wynikających z umów najmu/dzierżawy. Kupujący wyraża zgodę na zamieszczenie postanowienia tej treści w umowie sprzedaży Przedmiotu sprzedaży.

## **§ 9.**

### **Realizacja prawa pierwokupu**

1. Jeżeli przedmiotem sprzedaży pozostają nieruchomości, które z uwagi na uwarunkowania przedmiotowe, lub też przez wzgląd na osobę nabywcy, wymagają przy ich zbyciu uwzględnienia uprawnienia do zrealizowania ustawowego prawa pierwokupu, wyrażonego w odrębnych przepisach, zastosowanie mieć będą regulacje Warunków sprzedaży wskazane poniżej.
2. W sytuacji, gdy treść regulacji wymienionych w ust. 1 powyżej będzie miała zastosowanie, oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę sprzedaży (także wraz z podatkiem od towarów i usług, jeśli transakcja sprzedaży będzie podlegała opodatkowaniu tym podatkiem) przed podpisaniem umowy sprzedaży o skutku zobowiązującym - wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości wskazany przez Syndyka, najpóźniej do dnia poprzedzającego dzień zawarcia tej umowy.
3. 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:
  - 1) Strony uregulują treść umowy o skutku rozporządzającym - z uwzględnieniem postanowień niniejszych Warunków sprzedaży, ze szczególnym uwzględnieniem prawa odstąpienia;
  - 2) 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.Dwumiesięczny termin wskazany w pierwszym zdaniu niniejszego punktu oraz w pkt. 2) 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,

4. Po zawarciu umowy, o której mowa w ust. 3. powyżej, jeżeli uprawniony, któremu przysługuje prawo pierwokupu Przedmiotu oferty:
  - 1) nie wykona tego prawa pierwokupu w ustawowym terminie (bezskuteczny upływ terminu do wykonania prawa pierwokupu) lub
  - 2) oświadczy, że nie zamierza korzystać z przysługującego mu prawa pierwokupu,Oferent (będący stroną umowy o skutku zobowiązującym) obowiązany jest do zawarcia z Syndykiem umowy rozporządzającej 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 o skutku rozporządzającym, doręczonego osobiście lub przesyłką pocztową poleconą.
5. Bieg terminu, o którym jest mowa w ust. 4. powyżej rozpoczyna się (w zależności od tego co nastąpi wcześniej):
  - 1) od dnia osobistego doręczania zawiadomienia lub
  - 2) 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.
6. W przypadku konieczności uwzględnienia uprawnień do prawa pierwokupu po stronie więcej niż jednego podmiotu (kumulacja uprawnień np. względem gruntów rolnych) 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.
7. 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.
8. W przypadku otrzymania zawiadomienia, o którym mowa ust. 6. 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. Wskazane w niniejszym punkcie uprawnienie może zostać zrealizowane w terminie do dnia 31 grudnia 2028 roku.
9. W przypadku skutecznego skorzystania z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 8. powyżej:
  - 1) następuje zniweczenie:
    - a) umowy zobowiązującej, o której mowa w ust. 3. powyżej oraz
    - b) stosunku wynikającego z wyboru oferty;
  - 2) Syndyk zwróci całość uiszczzonego przez oferenta wadium.
10. W przypadkach opisanych w § 9. niniejszych Warunków sprzedaży, wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości wtedy, gdy:
  - 1) wygrywający oferent nie zawrze w terminie zastrzeżonym niniejszymi warunkami sprzedaży umowy, o której mowa w ust. 3. powyżej (zobowiązującej) lub
  - 2) wygrywający oferent nie zawrze umowy (nie stanie do umowy) rozporządzającej, o której mowa w ust. 4. powyżej w terminie tam wskazanym, lub
  - 3) Oferent w inny sposób istotny naruszy niniejsze Warunki sprzedaży.

11. Z chwilą zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży o skutku rozporządzającym Przedmiot sprzedaży przechodzi na nabywcę.

## § 10.

### Skutki przeniesienia własności Przedmiotu przetargu

1. W umowie przenoszącej własność Przedmiotu sprzedaży strony zawrą postanowienie, zgodnie z którym z chwilą przeniesienia własności Przedmiotu sprzedaży na Kupującego przechodzą:
  - 1) wszelkie korzyści i ciężary związane z Przedmiotem sprzedaży, w tym między innymi obowiązek ponoszenia podatków i opłat publicznoprawnych, opłat za media (m. in. dystrybucja i sprzedaż energii elektrycznej, dostawa wody i odprowadzanie ścieków etc.) i ponoszenia wszelkich innych kosztów utrzymania, eksploatacji i zabezpieczenia Przedmiotu sprzedaży oraz
  - 2) wszelkie ryzyka związane z Przedmiotem sprzedaży, w tym niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia Przedmiotu sprzedaży.
2. W związku z ust. 1. powyżej:
  - 1) z zastrzeżeniem odmiennych ustaleń stron, w umowie przenoszącej własność Przedmiotu sprzedaży zostaną zamieszczone postanowienia, zgodnie z którymi:
    - a) w terminie jednego miesiąca od dnia przeniesienia własności Przedmiotu przetargu Syndyk złoży oświadczenia o wypowiedzeniu/rozwiązaniu umów dotyczących Przedmiotu sprzedaży obowiązujących w dacie przeniesienia własności Przedmiotu sprzedaży, a które rodzajowo można określić jako umowy dotyczące mediów, utrzymania, eksploatacji i zabezpieczenia Przedmiotu sprzedaży („*umowy dotyczące eksploatacji*”);
    - b) do czasu rozwiązania umów dotyczących eksploatacji przez Syndyka (lit. a) powyżej), Kupujący będzie ponosił wszelkie wydatki i koszty (w tym zaliczkowo) związane z kontynuowaniem tych umów w okresie od dnia przeniesienia własności Przedmiotu sprzedaży do dnia rozwiązania umów dotyczących eksploatacji; podstawą określenia kwoty wydatków i kosztów, o których mowa w zdaniu powyżej, będą faktury VAT lub inne dokumenty księgowe wystawiane przez usługodawców; Kupujący będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Syndyka kwot wynikających z dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzednim, w terminie 7 (słownie: *siedmiu*) dni od daty ich przekazania Kupującemu na podstawie faktury wystawionej przez Syndyka lub innego właściwego dokumentu księgowego;
    - c) na zabezpieczenie roszczeń Syndyka o zwrot kosztów i wydatków, o których mowa powyżej, wynikających z umów dotyczących eksploatacji, Kupujący wpłaci kaucję w kwocie 5 000,00 zł (słownie: *pięć tysięcy złotych*); kaucja zostanie Kupującemu zwrócona po rozwiązaniu wszystkich umów dotyczących eksploatacji, zgodnie z powyższymi postanowieniami oraz pod warunkiem zaspokojenia przez Kupującego wszystkich roszczeń Syndyka z tytułu zwrotu kosztów i wydatków opisanych powyżej; zwrot kaucji nastąpi w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym ziszczą się warunki zwrotu kaucji opisane w zdaniu poprzednim, na rachunek wskazany przez

Kupującego; w przypadku jeżeli roszczenia Syndyka z tytułu zwrotu kosztów i wydatków nie zostaną zaspokojone w terminie 14 dni od dnia ich wymagalności, wówczas Syndyk jest uprawniony do dokonywania z kaucji potrąceń kwot na poczet niezaspokojonych roszczeń, z ewentualnymi odsetkami;

- 2) na zabezpieczenie roszczeń Syndyka o zwrot kosztów i wydatków utrzymania i eksploatacji Przedmiotu sprzedaży, Kupujący jest zobowiązany do wpłacenia na rzecz masy upadłości kaucji w kwocie 5 000,00 zł, na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w § 5. ust. 2. Kaucja podlega wpłacie wraz z całą ceną sprzedaży Przedmiotu sprzedaży, to jest stosownie do § 8. ust. 4. i 6. albo § 9. ust. 2.

## § 11.

### Przetwarzanie danych osobowych oferentów

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 Syndyk Masy Upadłości Dominika Zajka – Tycjan Saltarski, Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa, e-mail: kancelaria@saltarski.com, tel. 22 185 51 60.
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 księgowe, 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 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 – w każdym przypadku, w którym sądzą, że dane osobowe są przetwarzane przez Administratora z naruszeniem RODO.

## **§ 12.**

### **Postanowienia końcowe**

1. W przypadku jeśli do zawarcia którejkolwiek z umów przewidzianych Warunkami sprzedaży nie dojdzie z winy oferenta, oferent który nie zawarł umowy, nie może uczestniczyć w kolejnym przetargu i aukcji.
2. Sprzedaż Przedmiotu przetargu ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
3. Syndyk ma prawo do odwołania procesu sprzedaży bez podania przyczyny także na etapie poprzedzającym dokonanie wyboru oferty najkorzystniejszej.



4. 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.
5. Uczestnikom procesu sprzedaży realizowanego na podstawie niniejszych Warunków sprzedaży przysługuje prawo zaskarżenia czynności podejmowanych na jego podstawie wyłącznie w trybie nadzoru do Sędziego – komisarza w postępowaniu upadłościowym Dominika Zajka. Przy czym ewentualne zastrzeżenia wniesione w tym trybie pozostają bez wpływu na tok czynności związanych z wyłonieniem nabywcy – chyba, że Sędzia – Komisarz w postępowaniu upadłościowym Dominika Zajka postanowi inaczej.
6. Wszelkie sformułowania użyte powyżej jako Regulamin, Regulamin Sprzedaży, Warunki sprzedaży odnoszą się do warunków sprzedaży wyrażonych w niniejszym dokumencie.
7. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi Warunkami sprzedaży zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe, przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Syndyk



Tycjan Saltarski