

TYCJAN SALTARSKI
KANCELARIA DORADCY RESTRUKTURYZACYJNEGO

Warszawa, dnia 16 maja 2025 roku

Warunki sprzedaży
nieruchomości Tomasza Bieńkowskiego
położonej w miejscowości Siemiatki, Gmina Nidzica, powiat nidzicki,
województwo warmińsko - mazurskie
(KW nr OL1N/00023067/6)

§ 1

Przedmiot sprzedaży

1. Przedmiot sprzedaży obejmuje zbycie:

Nieruchomości gruntowej niezabudowanej, ujętej pod poz. 2.1. spisu inwentarza, stanowiącej działkę o numerze 13/3 w obrębie 0027 Siemiatki, Gmina Nidzica, powiat nidzicki, województwo warmińsko - mazurskie, o powierzchni 1.0692 ha, dla której Sąd Rejonowy w Nidzicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1N/00023067/6.

2. W skład przedmiotu sprzedaży nie wchodzi jakiegokolwiek inne składniki majątkowe aniżeli wskazane w ust. 1 powyżej. Operat szacunkowy, w oparciu o które określono wartość nieruchomości zostaną udostępnione zainteresowanym za pośrednictwem poczty e-mail lub usługi „Dropbox” na podstawie wniosku skierowanego na adres e-mail: kancelaria@saltarski.com, nie wcześniej jednak aniżeli po złożeniu oświadczenia o zachowaniu udostępnianych danych w poufności. Oszacowania wartości nieruchomości wchodzących w skład Przedmiotu sprzedaży pozostają również do wglądu w aktach sprawy o sygn. akt OL10/GUp-s/343/2024, prowadzonych za pośrednictwem Krajowego Rejestru Zadłużonych lub w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana Saltarskiego, Aleja Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02- 97 Warszawa.
3. Zainteresowani mogą zapoznać się ze stanem Przedmiotu sprzedaży w lokalizacji, w której się on znajduje, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu dokonania oględzin za pośrednictwem adresu e-mail: kancelaria@saltarski.com lub też innego adresu email wskazanego na etapie realizacji procesu sprzedaży.
4. Oferentowi przysługuje możliwość dokonania oględzin i badań Przedmiotu sprzedaży na swój wyłączny koszt, o ile nie naruszy to jego stanu. Przyjmuje się, że przez sam fakt złożenia oferty, dany oferent składa ją z właściwym rozeznaniem, szczegółowo zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu sprzedaży, warunkami sprzedaży, treścią księgi wieczystej i innych dokumentów, mających wpływ na podjęcie przez niego swobodnej decyzji o złożeniu oferty na całość oferowanego mienia i nie wnosi w tym zakresie jakichkolwiek uwag i zastrzeżeń.
5. Organizatorem procesu sprzedaży jest Tycjan Saltarski - Syndyk Masy Upadłości Tomasza Bieńkowskiego.
6. Czynności wyrażone w niniejszym Regulaminie mogą być podejmowane osobiście przez Syndyka lub jego pełnomocnika.
7. Wszelkie zapytania odnośnie procesu sprzedaży, przedmiotu sprzedaży czy też warunków opisanych

Kancelaria w Warszawie
Aleja Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27
02-797 Warszawa
e-mail: 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
tel.: (41) 390 29 63

w niniejszym regulaminie, powinny być kierowane wyłącznie za pośrednictwem poczty elektronicznej e-mail: kancelaria@saltarski.com lub też innego adresu e-mail, wskazanego na etapie realizacji procesu sprzedaży. 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.

§ 2

Podstawy prawne wniosku

1. Sprzedaż przez Syndyka nie wymaga zezwolenia ze strony właściwego organu postępowania upadłościowego. Sprzedaż prowadzona jest również w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo Upadłościowe (dalej: „PrUp”) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (dalej: „kc”) – jak też w przypadkach, o których jest mowa w § 9 poniżej – przepisy szczególne, regulujące ustawowe prawo pierwokupu.
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

1. Cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży wynosi **47.686,00 zł** (słownie: *czterdzieści siedem tysięcy sześćset osiemdziesiąt sześć złotych*).
2. Ogłoszenie o sprzedaży zostanie podane do wiadomości publicznej co najmniej poprzez:
 - a) zamieszczenie ogłoszenia o sprzedaży w sieci Internet, w tym co najmniej w formie publikacji ogłoszenia na co najmniej dwóch portalach sprzedażowych powszechnie dostępnych, za których pośrednictwem publikowane są ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości;
 - b) zamieszczenie ogłoszenia o sprzedaży na stronie internetowej www.saltarski.com w zakładce „Przetargi”;
 - c) zamieszczeniu ogłoszenia o sprzedaży w dzienniku o zasięgu lokalnym (Nidzica, Olsztyn).
3. Cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży została oznaczona w wartości brutto. Sprzedaż nieruchomości objętych niniejszym Regulaminem podlega zwolnieniu spod opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 9 ustawy o podatku od towarów i usług (VAT).
4. W wypadku, gdyby przed lub po zawarciu umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży okazało się, że którekolwiek z uwarunkowań, od których uzależnione jest opodatkowanie transakcji podatkiem od towarów i usług (VAT), m.in. w związku ze zmianą dotychczasowego przeznaczenia Przedmiotu sprzedaży, bądź też przez wzgląd na inne uwarunkowania podatkowe, lub też w wyniku uznania przedmiotu sprzedaży jako podlegającego opodatkowaniu podatkiem VAT decyzją właściwego organu podatkowego, nabywca zobowiązany będzie do zapłaty równowartości tego podatku na właściwy rachunek bankowy w terminie 14 dni od powiadomienia go o takiej konieczności oraz wystawienia i dostarczenia Kupującemu faktury, potwierdzającej wysokość naliczonego zobowiązania podatkowego. Syndyk nie ponosi odpowiedzialności z tytułu szkody, która mogłaby wyniknąć ze zdarzenia opisanego w zdaniu poprzedzającym. W przypadku ujawnienia się lub też zmiany okoliczności, od których uzależnione jest opodatkowanie transakcji podatkiem od towarów i usług (VAT) przed zawarciem umowy sprzedaży, wyłoniony oferent zobowiązany jest do opłacenia pełnej sumy ustalonej w toku procesu sprzedaży, podwyższonej o wartość podatku od towarów i usług w obowiązującej stawce (VAT), co powinno nastąpić najpóźniej wraz z zapłatą ustalonej ceny sprzedaży.

§ 4

Warunki składania ofert

1. **Oferty należy składać w terminie do dnia 13 czerwca 2025 roku godz. 15:30 na adres Kancelarii**
-

Syndyka Tycjana Saltarskiego – Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa.

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 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 OL10/GUp-s/343/2024 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu upadłościowym Tomasza Bieńkowskiego **„dotyczy sprzedaż nieruchomości Nidzica – działka nr 13/3”** i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
4. Oferta 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 (jeśli został jej nadany).
 - b) Aktualny na dzień złożenia oferty wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta).
 - c) wskazanie adresu do doręczeń na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, adresu e-mail oraz numeru telefonu komórkowego.
 - d) Oferowana cena nabycia za składniki majątkowe będące przedmiotem procesu sprzedaży, realizowanego na podstawie niniejszych warunków 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.
 - e) Dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy.
 - f) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
 - g) Oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami sprzedaży wyrażonymi w Regulaminie sprzedaży.
 - h) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu sprzedaży, jego oszacowaniem.
 - i) 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.
 - j) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy.
 - k) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w całym procesie sprzedaży – w tym również w podczas ewentualnej Aukcji.
 - l) Oświadczenie, czy składający oferent pozostaje krewnym Tomasza Bieńkowskiego (należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz pasierbów).
 - m) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty.
 - n) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.
 - o) Oświadczenie, iż w odniesieniu do osoby oferenta nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w ust. 7 poniżej.
 - 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 Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Zgoda drugiego małżonka na nabycie Przedmiotu sprzedaży do majątku wspólnego powinna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie, złożenie oferty oraz udział w Aukcji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w Aukcji.

- q) Oświadczenie oferenta czy przedmiot oferty w przypadku jego zakupu od Syndyka będzie nabywany w ramach gospodarstwa rolnego i w związku z działalnością rolniczą prowadzoną przez oferenta, a także czy oferent w przypadku nabycia Przedmiotu sprzedaży użytkował będzie nabywane nieruchomości zgodnie z jego dotychczasowym przeznaczeniem jako grunty o przeznaczeniu rolniczym.
- r) Oświadczenie oferenta, że ma świadomość i godzi się na to, że skuteczne nabycie przez nabywcę przedmiotu sprzedaży może być uzależnione od wykonania ustawowego prawa pierwokupu, w związku z czym, w przypadku wyboru oferty, konieczne będzie zawarcie warunkowej umowy sprzedaży oraz na dalszym etapie, umowy o skutku rozporządzającym (o ile podmiot/podmioty uprawnione do realizacji prawa pierwokupu nie skorzysta/nie skorzystają z przysługującego mu/im uprawnienia).
- s) Oświadczenie oferenta, że:
 - oszacował wszelkie ryzyka związane z nabyciem przedmiotu sprzedaży i uwzględnił je w toku wyrażania woli jego nabycia, wobec czego, nie wnosi on z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz zrzeka się w stosunku do Tycjana Saltarskiego – Syndyka Masy Upadłości oraz Upadłego Tomasza Bieńkowskiego wszelkich roszczeń z tym związanych;
 - zapoznał się z treścią księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, o której jest mowa w § 1 ust. 1 powyżej,
 - akceptuje on fakt, iż udostępnione 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 niniejszego procesu sprzedaży oraz dokonaniu ich pełnej weryfikacji;
 - zapoznaniu się z nieruchomościami wchodzącymi w skład przedmiotu sprzedaży w terenie, w tym z ich usytuowaniem, przebiegiem ich granic, sąsiedztwem oraz stanem uzbrojenia;
 - 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 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;

5. Nie spełnienie warunków sprzedaży opisanych w ust. 4 lit a) lub d), lub też brak wpłaty zabezpieczenia wadialnego w wyznaczonym terminie, skutkować będzie odrzuceniem oferty bez wezwania do jej uzupełnienia. W pozostałych przypadkach, złożenie oferty obarczonej brakami może skutkować jej odrzuceniem bez wezwania do jej uzupełnienia. Braki formalne oferty mogą zostać uzupełnione jedynie za zgodą lub na wezwanie Syndyka, o ile nie wpłynie to na tok podejmowanych czynności, zmierzających do wyłonienia oferty najkorzystniejszej. W przypadku podjęcia przez Syndyka decyzji o wyrażeniu zgody na uzupełnienie oferty lub wezwaniu danego oferenta do tego uzupełnienia, uzupełnienie oferty powinno nastąpić w terminie wskazanym przez Syndyka - nie później jednak niż przed rozpoczęciem Aukcji. Brak uzupełnienia oferty w trybie opisanym w zdaniu poprzedzającym – skutkować będzie jej odrzuceniem oraz niedopuszczeniem uczestnika, którego dana oferta dotyczy do
-

udziału w ewentualnej Aukcji.

6. 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.
7. 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 PrUp., a ponadto:
 - 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 nim w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia,
 - b) Upadły Tomasz Bieńkowski lub jego małżonka.

§ 5

Wadium

1. Warunkiem złożenia skutecznej oferty jest wpłacenie wadium w kwocie **4.700,00 zł** (słownie: *cztery tysiące siedemset złotych*) najpóźniej w dniu poprzedzającym termin składania ofert (poprzez wpłatę wadium rozumie się wyłącznie uznanie rachunku bankowego kwotą wskazaną powyżej najpóźniej do końca wskazanego dnia).
2. Wadium należy wpłacić wyłącznie przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Tomasza Bieńkowskiego o nr 59 1090 2590 0000 0001 6095 9183 z dopiskiem „*Wadium – sygn. akt OL10/GUp-s/343/2024 dot. działki 13/3*”.
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 Syndyka Tycjana Saltarskiego przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa, w dniu 18 czerwca 2025 roku o godzinie 10:00.**
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 przepisów dotyczących organizacji zgromadzeń. Dopuszcza się także organizację wszelkich czynności związanych z wyłonieniem oferty najkorzystniejszej, w tym związanej z otwarciem i rozpoznaniem ofert za pośrednictwem urządzeń umożliwiających przeprowadzenie tych czynności na odległość.
3. Przed otwarciem ofert, oferenci zobowiązani są okazać dokumenty potwierdzające tożsamość oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta, jak też posiadane pełnomocnictwa (w przypadku gdy nastąpiła zmiana danych zgodnie z § 4 ust. 4 lit. k).
4. Przystępując do czynności otwarcia i rozpoznania ofert Syndyk wykonuje następujące czynności:
 - i. weryfikuje prawidłowość ogłoszenia o sprzedaży,
 - ii. ustala liczbę złożonych ofert oraz stan i oznaczenie kopert,
 - iii. sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez każdego z oferentów,
 - iv. 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 danego oferenta,
- v. ustala, które oferty spełniają warunki regulaminu sprzedaży oraz które oferty podlegają odrzuceniu, bądź też uzupełnieniu (określa również sposób i termin tego uzupełnienia, ewentualnie gdy jest to możliwe, wyraża bądź też odmawia wyrażenia zgody na uzupełnienie oferty przez oferenta obecnego podczas samej czynności otwarcia i rozpoznania ofert). W przypadku wyrażenia zgody na uzupełnienie oferty należy poczynić o tym wzmiankę w protokole otwarcia ofert.
- 5. przypadku otrzymania więcej niż jednej oferty spełniającej warunki regulaminu sprzedaży, Syndyk zarządza przeprowadzenie Aukcji oraz określa sposób i termin przeprowadzenia Aukcji jak również sposób powiadomienia oferentów o terminie Aukcji.
- 6. 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 zaoferowana cena brutto nabycia Przedmiotu sprzedaży.
- 7. Oferty wadliwe, sprzeczne z warunkami Regulaminu lub niekompletne, bądź też nieuzupełnione pomimo wezwania/wyrażenia zgody Syndyka na ich uzupełnienie w wyznaczonym do tego terminie - 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 podlegają dopuszczeniu 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:
 - 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 wartość cenową wyrażoną w kwocie brutto,
 - c) licytacja odbywa się w ten sposób, iż prowadzący Aukcję 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,
 - d) postąpienie w Aukcji ustala się na kwotę nie mniejszą niż 500,00 zł (pięćset złotych).
 - e) Pierwsze postąpienie jest doliczane do najwyższej złożonej oferty pisemnej.
 - f) W razie wątpliwości, gdy zachodzić będzie taka potrzeba, kolejność składania oświadczeń przez uczestników Aukcji ustala prowadzący Aukcję. W przypadku braku takiego zastrzeżenia, każdemu z oferentów przysługuje uprawnienie do zgłoszenia postąpienia poza kolejnością.
 - g) 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 przybicciem.
 - h) Syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia. Decyzja o wyborze oferty

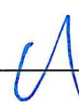
najkorzystniejszej przez Syndyka jest ostateczna i nie służy od niej odwołanie.

- i) Syndykowi przysługuje uprawnienie do zakończenia Aukcji bez wyboru oferty najkorzystniejszej, na każdym jej etapie, co jest równoznaczne z zakończeniem procesu sprzedaży bez wyłonienia nabywcy.
5. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego postąpienia oferentów, Prowadzącemu aukcję przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta bądź też odwołania procesu sprzedaży bez wyłonienia nabywcy.

§ 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 jako najkorzystniejszą podlega zaliczeniu 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 pkt. 4 poniżej, wadium wpłacone przez tego oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości Tomasza Bieńkowskiego.
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 z innej ważnej przyczyny.
5. Wydanie Przedmiotu sprzedaży kupującemu oferentowi nastąpi po łącznym spełnieniu warunków polegających na zapłacie całości ceny sprzedaży (w kwocie brutto) i zawarciu umowy przenoszącej własność Przedmiotu sprzedaży.
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 poprzedzającego wyznaczony termin zawarcia umowy sprzedaży. W tym przypadku, na zachowanie terminu ma wyłącznie faktyczny wpływ całości ceny sprzedaży na w/w rachunek bankowy.
7. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego lub też Syndyka z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
8. 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 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 stawia 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 wymaganej regulaminem sprzedaży kwoty na poczet ceny), lub
 - III. w jakichkolwiek inny sposób istotnie naruszy warunki przewidziane postanowieniami Regulaminu, 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) - w przypadku opodatkowania transakcji sprzedaży



tym podatkiem.

9. Syndyk jest uprawniony do złożenia oświadczenia o odstąpieniu, o którym mowa:
 - w ust. 8 lit. b) pkt I powyżej w terminie powyżej do 6 (sześciu) miesięcy od dnia wyboru oferenta,
 - w ust. 8 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 oświadczenie o odstąpieniu przez Syndyka może zostać złożone wcześniej;
 - w ust. 8 lit. b) pkt. III 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 ust. 8 lit. b) powyżej, wadium wpłacone przez oferenta przepada na rzecz masy upadłości Tomasza Bieńkowskiego.
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 01 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 niniejszego Regulaminu.
14. W przypadku obowiązywania § 9 niniejszego Regulaminu, pozostałe uregulowania w nim wyrażone stosuje się jedynie wtedy, gdy nie będą one pozostawały w sprzeczności z warunkami opisanymi w tym paragrafie.

§ 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 Regulaminu wskazane poniżej.
2. W sytuacji, gdy treść regulacji wymienionych w ust. 1 powyżej będzie miała zastosowanie, oferent zobowiązany jest uścić pełną cenę sprzedaży 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:
 - 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 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 lit. c) powyżej może zostać jednokrotnie przedłużony – nie dłużej jednak niż o dodatkowe 30 dni – w

- szczegółności, 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:
- nie wykona tego prawa pierwokupu w ustawowym terminie (bezskuteczny upływ terminu do wykonania prawa pierwokupu) lub
 - 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):
- od dnia osobistego doręczenia zawiadomienia, lub
 - 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 i leśnych) 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 2025 roku.
9. W przypadku skutecznego skorzystania z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 8 powyżej:
- a) następuje zniweczenie:
 - umowy zobowiązującej, o której mowa w ust. 3 powyżej, oraz
 - stosunku wynikającego z wyboru oferty;
 - b) Syndyk zwróci całość uiszczonego przez oferenta wadium.
10. W przypadkach opisanych w § 9 niniejszego Regulaminu, wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości wtedy, gdy:
- a) wygrywający oferent nie zawrze w terminie zastrzeżonym niniejszymi warunkami sprzedaży umowy, o której mowa w ust. 3 powyżej (zobowiązującej), lub
 - b) wygrywający oferent nie zawrze umowy (nie stanie do umowy) rozporządzającej, o której mowa w ust. 4 powyżej w terminie tam wskazanym, lub
 - c) Oferent w inny sposób istotny naruszy warunki niniejszego Regulaminu.
11. Z chwilą zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu sprzedaży o skutku rozporządzającym Przedmiot sprzedaży oraz wszystkie korzyści i obowiązki związane z Przedmiotem sprzedaży przechodzą na nabywcę.

§ 10

Przetwarzanie danych osobowych oferentów.

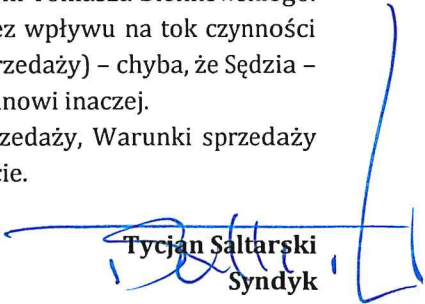
4

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 Tomasza Bieńkowskiego – 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 wynikać 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 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 – w każdym przypadku, w którym sądzą, że dane osobowe są przetwarzane przez Administratora z naruszeniem RODO.

§ 11 Postanowienia końcowe.

1. Syndyk ma prawo do odwołania procesu sprzedaży bez podania przyczyny także na etapie poprzedzającym dokonanie wyboru oferty najkorzystniejszej.
2. 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 PrUp.
3. Uczestnikom procesu sprzedaży realizowanego na podstawie niniejszego Regulaminu przysługuje prawo zaskarżenia czynności podejmowanych na jego podstawie wyłącznie w trybie nadzoru do Sędziego – komisarza w postępowaniu upadłościowym Tomasza Bieńkowskiego. Przy czym ewentualne zastrzeżenia wniesione w tym trybie pozostają bez wpływu na tok czynności związanych z wyłonieniem nabywcy (nie wstrzymują zawarcia umowy sprzedaży) – chyba, że Sędzia – Komisarz w postępowaniu upadłościowym Tomasza Bieńkowskiego postanowi inaczej.
4. Wszelkie sformułowania użyte powyżej jako Regulamin, Regulamin Sprzedaży, Warunki sprzedaży odnoszą się do warunków sprzedaży wyrażonych w niniejszym dokumencie.


Tycjan Saltarski
Syndyk