

REGULAMIN SPRZEDAŻY

udziału wynoszącego 1/4 w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 44 przy ul. Konarskiego 33 w Skarżysku-Kamiennej, wchodzącego w skład masy upadłości Pawła Wojcieszek – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, w postępowaniu prowadzonym przed Sądem Rejonowym w Kielcach, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, pod sygn. akt KI1L/GUp/14/2026

§ 1. Przedmiot sprzedaży

1. Niniejszy Regulamin (dalej: „Regulamin”) określa warunki uczestnictwa w procesie sprzedaży z wolnej ręki, prowadzonym przez Syndyka Masy Upadłości Pawła Wojcieszek – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (dalej: „Upadły”), składnika masy upadłości w postaci **udziału wynoszącego 1/4 (jedną czwartą) w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 44, położonego przy ul. Konarskiego 33 w Skarżysku-Kamiennej**, składającego się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz WC, o powierzchni użytkowej 64,20 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą nr 44 o powierzchni 4,10 m², dla którego Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KI1R/00028111/5, z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 683/32301, ujawniony w księdze wieczystej nr /00025806/ (dalej: „Przedmiot sprzedaży”).
2. Przedmiot sprzedaży jest obciążony ujawnioną w Dziale III księgi wieczystej nr KI1R/00028111/5 nieodpłatną służebnością osobistą, polegającą na prawie dożywotniego i bezpłatnego zamieszkiwania w całym lokalu mieszkalnym. Zgodnie z art. 313 ust. 3 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (dalej: „PrUp”) wpis ten nie podlega wykreśleniu, a nabywca Przedmiotu sprzedaży wstępuje w sytuację prawną wynikającą z tego obciążenia. Lokal jest zamieszkiwany przez osobę uprawnioną z tytułu tej służebności.
3. Przedmiot sprzedaży został poddany oszacowaniu w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 4 maja 2026 roku przez rzeczoznawcę majątkowego mgr. inż. Artura Olczaka, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą ProRes Consulting (uprawnienia zawodowe nr 5702, wpisane na listę biegłych sądowych).
4. Osoby zainteresowane mogą zapoznać się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu sprzedaży, w tym z treścią operatu szacunkowego oraz odpisem z księgi wieczystej, za pośrednictwem adresu e-mail: kancelaria@saltarski.com, po uprzednim złożeniu oświadczenia o zachowaniu poufności, którego wzór stanowi odrębny dokument udostępniany łącznie z niniejszym Regulaminem.
5. Zainteresowani mogą dokonać oględzin Przedmiotu sprzedaży na swój koszt, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu za pośrednictwem adresu e-mail: kancelaria@saltarski.com. Syndyk zastrzega jednak prawo odmowy dokonania oględzin wewnętrznych Lokalu, którego dotyczy udział poddawany sprzedaży, w tym jeśli sprzeciwi się temu drugi współwłaściciel lokalu lub osoba, której przysługuje służebność osobista ujawniona w dziale III księgi wieczystej o której jest mowa w pkt. 1 powyżej. Oględziny wymagają odrębnej zgody/obecności tych osób, co nie może stanowić zarzutów ze strony oferentów.
6. Domniemywa się, że oferent składający ofertę zapoznał się z właściwym rozeznaniem ze stanem prawnym i faktycznym Przedmiotu sprzedaży, niniejszym Regulaminem oraz treścią

księgi wieczystej i innych dokumentów mających wpływ na podjęcie decyzji o złożeniu oferty, i nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag ani zastrzeżeń.

7. Organizatorem procesu sprzedaży jest Syndyk Masy Upadłości Pawła Wojcieszek – TS Restrukturyzacje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, adres: Al. IX Wieków Kielc 4a lok. 13, 25-516 Kielce, KRS 0000499447, NIP 5342495384, REGON 147112541, reprezentowana przez Tycjana Saltarskiego – Prezesa Zarządu (dalej: „Syndyk”). Czynności przewidziane niniejszym Regulaminem mogą być podejmowane osobiście przez Syndyka lub jego pełnomocnika.

§ 2. Podstawy prawne i tryb sprzedaży

1. Sprzedaż prowadzona jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz.U. 2025 poz. 614 – tekst jednolity) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (Dz.U. 2025 poz. 1071 – tekst jednolity).

2. Warunki sprzedaży Przedmiotu sprzedaży zostały zatwierdzone postanowieniem Sędziego – komisarza z dnia 4 sierpnia 2026 roku, wydanym w postępowaniu upadłościowym Pawła Wojcieszek, sygn. akt KI1L/GUp/14/2026 (obwieszczenie nr 20260804/00316). Postanowienie jest prawomocne.

3. Sprzedaż nastąpi w trybie z wolnej ręki, w drodze pisemnego, nieograniczonego zaproszenia do składania ofert, stanowiącego jednokrotną próbę pozyskania oferty korzystniejszej niż cena wywoławcza określona w § 3 poniżej. W przypadku złożenia więcej niż jednej ważnej oferty spełniającej warunki niniejszego Regulaminu, Syndyk przeprowadzi wybór oferty najkorzystniejszej w drodze Aukcji na zasadach określonych w § 7 poniżej.

§ 3. Cena wywoławcza

1. Cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży wynosi nie mniej niż **68 250,00 zł** (słownie: *sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych*), co odpowiada wartości rynkowej udziału określonej w operacie szacunkowym z dnia 4 maja 2026 roku. Oferowana cena nabycia nie może być niższa niż cena wywoławcza.

2. Sprzedaż udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług (VAT), gdyż Upadły nie jest podatnikiem VAT w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2024 poz. 361 – tekst jednolity).

3. Od zawartej umowy sprzedaży może być należny podatek od czynności cywilnoprawnych zgodnie z ustawą z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. 2024 poz. 295 – tekst jednolity), do którego zapłaty zobowiązany będzie nabywca.

4. Ogłoszenie o sprzedaży zostanie podane do wiadomości publicznej co najmniej poprzez zamieszczenie go na stronie internetowej **www.saltarski.com** w zakładce „Przetargi” oraz w aktach postępowania upadłościowego prowadzonych za pośrednictwem Krajowego Rejestru Zadłużonych pod sygn. akt KI1L/GUp/14/2026.

§ 4. Warunki składania ofert

1. Miejsce składania ofert: Kancelaria Syndyka Tycjana Saltarskiego, Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa.

2. Termin składania ofert: do dnia **27 sierpnia 2026 roku**. Decydująca jest data wpływu oferty do Kancelarii Syndyka. 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 Kancelarii Syndyka (Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana

Saltarskiego, Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa) wraz z podaniem sygnatury akt KI1L/GUp/14/2026 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu upadłościowym Pawła Wojcieszek – udział w lokalu nr 44, ul. Konarskiego 33, Skarżysko-Kamienna” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.

4. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:

- a) dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko (imiona i nazwiska w przypadku wielości osób) lub firmę, adres/adres rejestrowy, formę prawną oraz numer KRS, REGON i NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej – numer PESEL;
- b) aktualny wypis z KRS, CEIDG lub innego właściwego rejestru (w zależności od formy prawnej oferenta);
- c) oferowaną cenę nabycia, wyrażoną kwotowo i słownie, nie niższą niż cena wywoławcza określona w § 3 – w przypadku rozbieżności decyduje cena wyrażona słownie;
- d) dowód wpłaty wadium na rachunek bankowy wskazany w § 5;
- e) zobowiązanie oferenta do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego;
- f) oświadczenie o przyjęciu warunków sprzedaży określonych niniejszym Regulaminem;
- g) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu sprzedaży, w tym z jego opisem i oszacowaniem, oraz że nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
- h) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane przepisami prawa ze względu na osobę lub formę prawną oferenta – w tym w szczególności zezwolenie, o którym mowa w ustawie z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, jeżeli oferent posiada status cudzoziemca w rozumieniu tej ustawy;
- i) w przypadku działania przez pełnomocnika – oryginał pełnomocnictwa udzielonego w formie aktu notarialnego, obejmującego umocowanie do reprezentacji oferenta w całym procesie sprzedaży, w tym również podczas ewentualnej Aukcji;
- j) wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku niewybrania oferty;
- k) podpis oferenta będącego osobą fizyczną lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną – na ofercie oraz na wszystkich składanych oświadczeniach;
- l) oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeżeli tak – czy nabywa Przedmiot sprzedaży do majątku wspólnego małżonków, czy do majątku osobistego; w przypadku nabycia do majątku wspólnego wymagana jest zgoda drugiego małżonka wyrażona w formie aktu notarialnego, obejmująca zgodę na złożenie oferty oraz udział w Aukcji;
- m) oświadczenie, że nie zachodzi wobec oferenta podstawa do wyłączenia z udziału w procesie sprzedaży, o której mowa w ust. 6 poniżej.

5. Do procesu sprzedaży mogą przystąpić osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.

6. W procesie sprzedaży nie mogą uczestniczyć podmioty, które nie mogą nabywać rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 157a ust. 2 i 3 PrUp, a ponadto: sędzia-komisarz i syndyk, ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo oraz osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia, 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), a także Upadły Paweł Wojcieszek.

§ 5. Wadium

1. Warunkiem złożenia skutecznej oferty jest wpłacenie wadium w wysokości **10.000,00 zł** najpóźniej w dniu poprzedzającym termin składania ofert, przy czym przez wpłatę wadium rozumie się wyłącznie uznanie właściwego rachunku bankowego wskazaną kwotą najpóźniej do końca tego dnia.

2. Wadium należy wpłacić wyłącznie przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Pawła Wojcieszek nr 88 1090 2590 0000 0001 6623 8080, z dopiskiem: „Wadium – udział w lokalu nr 44, ul. Konarskiego 33, Skarżysko-Kamienna, sygn. akt KI1L/GUp/14/2026”.

3. Wadium nie podlega oprocentowaniu. Wadium wpłacone przez oferentów, którzy nie złożyli ważnej oferty lub których oferta nie została wybrana, jak również w przypadku unieważnienia procedury sprzedaży realizowanej na podstawie niniejszego Regulaminu, zwracane jest wyłącznie przelewem na rachunek bankowy wskazany przez oferenta, w terminie do 10 (dziesięciu) dni od dnia zatwierdzenia wyboru oferty.

§ 6. Otwarcie i rozpoznanie 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 **31 sierpnia 2026 roku o godz. 11:00**. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Syndyka lub upoważnioną przez niego osobę.

2. Przed otwarciem ofert oferenci zobowiązani są okazać dokumenty potwierdzające tożsamość oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji, w tym posiadane pełnomocnictwa.

3. Przystępując do czynności otwarcia i rozpoznania ofert, Syndyk: stwierdza prawidłowość ogłoszenia o sprzedaży; ustala liczbę złożonych ofert; sprawdza, czy wadium zostało wpłacone przez każdego z oferentów; otwiera koperty z ofertami i sprawdza, czy oferty odpowiadają warunkom niniejszego Regulaminu, zostały złożone w wyznaczonym terminie oraz zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta; a w wyniku tych czynności ustala, które oferty spełniają warunki Regulaminu, a które podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.

4. Jeżeli oferta zawiera braki formalne, Syndyk jest uprawniony do jednorazowego wezwania oferenta, za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, do uzupełnienia braków oferty bądź wyjaśnienia wątpliwości co do treści złożonych oświadczeń. Termin uzupełnienia braków w podanym trybie nie może przekroczyć trzech dni.

§ 7. Aukcja

1. Jeżeli zostanie złożona więcej niż jedna ważna oferta spełniająca warunki niniejszego Regulaminu, Syndyk wyznaczy termin Aukcji, która zostanie przeprowadzona wyłącznie w formie zdalnej, za pośrednictwem programu Microsoft Teams, lub telefonicznie wśród oferentów, których oferty nie zostały odrzucone, na następujących zasadach:

a) cenę wywoławczą Aukcji stanowić będzie najwyższa cena zaoferowana za Przedmiot sprzedaży spośród ofert dopuszczonych do Aukcji;

b) oferta złożona w toku Aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik Aukcji złoży ofertę opiewającą na wyższą kwotę;

c) postąpienie w toku Aukcji nie może być niższe niż **2.000,00 zł** (słownie: *dwa tysiące złotych*);

d) prowadzący Aukcję wybiera ofertę tego uczestnika, który zaoferował najwyższą cenę, jeżeli po dwukrotnym powtórzeniu tej ceny żaden z uczestników jej nie podwyższył; trzecie powtórzenie oferowanej ceny jest równoznaczne z jej przybiciem;

e) decyzja Syndyka o wyborze oferty najkorzystniejszej jest ostateczna i nie służy od niej odwołanie, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 poniżej.

2. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia oferentów do licytacji, Syndykowi przysługuje prawo wyboru oferty, która wpłynęła do Kancelarii Syndyka we wcześniejszym terminie, a w przypadku odnotowania jednoczesnego wpływu ofert – decyduje wcześniejsze odnotowanie wpływu zabezpieczenia wadialnego na dedykowany do tego rachunek bankowy.

§ 8. Rozstrzygnięcie procesu sprzedaży i zawarcie umowy sprzedaży

1. Jeżeli w wyniku przeprowadzonego postępowania ofertowego nie zostanie złożona żadna ważna oferta z ceną wyższą niż cena wywoławcza określona w § 3, sprzedaż Przedmiotu sprzedaży nastąpi na warunkach zatwierdzonych postanowieniem Sędziego – komisarza z dnia 4 sierpnia 2026 roku, sygn. akt KI1L/GUp/14/2026.

2. Jeżeli zostanie złożona ważna oferta korzystniejsza niż cena wywoławcza, wybór oferty najkorzystniejszej dokonany przez Syndyka zgodnie z niniejszym Regulaminem nie wymaga odrębnego zatwierdzenia przez Sędziego – komisarza, o ile mieści się w granicach warunków zatwierdzonych postanowieniem, o którym mowa w ust. 1 powyżej. Wymaga natomiast zatwierdzenia przez Syndyka, co zostanie wyrażone w formie adnotacji w protokole wyłonienia nabywcy (sprawozdaniu z czynności zmierzających do wyłonienia oferenta), lub w protokole aukcji.

3. Wadium wpłacone przez oferenta, którego ofertę wybrano, podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Wybrany oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę sprzedaży przed zawarciem umowy sprzedaży, wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości Pawła Wojcieszek wskazany przez Syndyka, najpóźniej do dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży.

4. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w formie aktu notarialnego, w kancelarii notarialnej wybranej przez Syndyka (w Warszawie lub w Kielcach – wybór kancelarii notarialnej stanowi wyłączne uprawnienie Syndyka), w terminie nie później niż do dnia 31 stycznia 2027 roku.

5. Wydanie Przedmiotu sprzedaży nabywcy nastąpi po łącznym spełnieniu warunków polegających na zapłacie całości ceny sprzedaży oraz zawarciu umowy sprzedaży w wyznaczonym terminie.

6. Nabywca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, w tym w szczególności: wynagrodzenia notariusza za sporządzenie aktu notarialnego, opłat sądowych związanych z wpisem do księgi wieczystej, podatku od czynności cywilnoprawnych, jeżeli będzie wymagalny, oraz kosztów pozyskania dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży.

7. Potrącenie wierzytelności przysługującej nabywcy wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.

8. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia procesu sprzedaży bez dokonania wyboru oferty najkorzystniejszej.

9. Jeżeli wybrany oferent nie uiści całości ceny sprzedaży w terminie, nie stawia się w wyznaczonym terminie w celu zawarcia umowy sprzedaży, albo w inny sposób naruszy warunki niniejszego Regulaminu, wpłacone przez niego wadium przepada na rzecz masy upadłości Pawła Wojcieszek, a Syndyk uprawniony jest do odstąpienia od zawarcia umowy

sprzedaży z tym oferentem. Odstąpienie od zawarcia umowy nie wymaga złożenia odrębnego oświadczenia.

§ 9. Przetwarzanie danych osobowych oferentów

1. Administratorem danych osobowych oferentów jest Syndyk Masy Upadłości Pawła Wojcieszek – 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.

2. Dane osobowe oferentów będą przetwarzane w celu przeprowadzenia procesu sprzedaży, w tym weryfikacji wpłaty wadium, rozpoznania ofert, przeprowadzenia ewentualnej Aukcji, a w odniesieniu do oferenta, którego oferta zostanie wybrana – również w celu zawarcia i rozliczenia umowy sprzedaży. Podstawą przetwarzania jest zgoda oferenta, wyrażona poprzez przystąpienie do procesu sprzedaży, oraz prawnie uzasadniony interes administratora polegający na zabezpieczeniu dokumentacji na wypadek dochodzenia lub obrony przed roszczeniami.

3. Dane osobowe będą przechowywane do końca okresu przedawnienia roszczeń mogących wyniknąć z udziału w procesie sprzedaży lub z zawartej umowy sprzedaży. Oferentom przysługują prawa przewidziane w RODO, w tym prawo dostępu do danych, ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu oraz prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

§ 10. Postanowienia końcowe

1. Syndyk ma prawo odwołania procesu sprzedaży realizowanego na podstawie niniejszego Regulaminu bez podania przyczyny, także po dokonaniu 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 przysługuje prawo zaskarżenia czynności podejmowanych na podstawie niniejszego Regulaminu wyłącznie w formie skargi w trybie nadzoru do Sędziego – komisarza w postępowaniu upadłościowym Pawła Wojcieszek, sygn. akt KI1L/GUp/14/2026. Wniesienie skargi nie wstrzymuje czynności likwidacyjnych, chyba, że Sędzia – komisarz postanowi inaczej.

4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie znajdują przepisy ustawy Prawo upadłościowe oraz Kodeksu cywilnego.

Syndyk Masy Upadłości Pawła Wojcieszek

TS Restrukturyzacje sp. z o.o.

Prezes Zarządu

Tycjan Saltarski