

REGULAMIN PRZETARGU

na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego, nieruchomości gruntowej zabudowanej o nr działek ewidencyjnych 932 oraz 933 o łącznej powierzchni 1.1731 ha, położonej w miejscowości Lubartów, gmina Lubartów, powiat lubartowski, województwo lubelskie (KW nr LU1A/00049170/7) Al. Tysiąclecia 8 oraz posadowionych na niej budynków oraz budowli, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot prawa własności - wraz z ruchomościami

§1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest:
 - a) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej, składającej się z działek o nr 932 oraz 933 o łącznej powierzchni 1.1731 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta LU1A/00049170/7, wraz z posadowionymi na niej budynkami i budowlami,
 - b) ruchomości wymienione w **Załączniku nr 2**.- z zastrzeżeniem wyłączeń określonych w ust. 3 poniżej.
2. Operat szacunkowy z dnia 22 maja 2023 roku, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Tomasza Ziembickiego, TOLEMA Wyceny, określający wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w postaci działek o nr 932 i 933, a także Oszacowania wartości rynkowej i likwidacyjnej ruchomych składników mienia oraz pojazdów mechanicznych, będących własnością PHU „INWOD” Roman Pacek, znajdujących się w Lubartowie, przy Al. Tysiąclecia, według stanu na dzień wizji tj. 1 czerwca 2023 roku i poziomu cen na II kwartał br. sporządzone przez dr Jarosława Ciepała, zostaną udostępnione do wglądu w sposób określony przez Syndyka oraz w aktach sprawy postępowania upadłościowego o sygn. akt: XVIII GUp 157/20, toczącego się przed Sędem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, ul Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa. Zestawienie ruchomości objętych Załącznikiem nr 2 stanowi integralną część warunków przetargu.
3. W skład przedmiotu przetargu (aukcji) nie wchodzi żadne inne aktywa, ani też prawa aniżeli te, które wymieniono powyżej, w tym w szczególności:
 - a) Ruchomości znajdujące się na nieruchomości określone i wycenione na potrzeby przedmiotowego przetargu na kwotę 10.000,00 zł netto bez zapewnienia, że wszystkie ruchomości wymienione w załączniku znajdują się na terenie nieruchomości;
 - b) Autorskie prawa majątkowe do dokumentacji związanej z Przedmiotem przetargu;
4. Okazanie (oględziny) Przedmiotu przetargu, w zakresie objętym § 1 ust. 1 lit a) i b) może odbyć się wyłącznie w obecności Syndyka lub jego pełnomocnika. Syndyk przewiduje, w

zależności od zainteresowania, wyznaczenie kilku terminów oględzin, o których zostaną zawiadomione osoby, które zgłoszą taki wniosek mailem na adres: biuro@kancelariak2.pl. Syndykowi przysługuje uprawnienie do ograniczenia ilości osób uczestniczących w oględzinach.

§ 2

Podstawy prawne przetargu

1. Przedmioty przetargu zbywane są na zasadach określonych w niniejszych warunkach zatwierdzonych przez Sędziego komisarza w trybie przetargu określonych w art. 320 i nast. ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Pr.up.), do których odpowiednio stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.
2. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
3. W przetargu 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 Pr. up., a ponadto:
 - a) Sędzia komisarz i syndyk, ich małżonkowi, 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.

§3

Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. Łączna cena wywoławcza za przedmiot przetargu wynosi **730.000,00 zł** (słownie: *siedemset trzydzieści tysięcy złotych 00/100*) Na podaną wartość składa się wartość nieruchomości, o której jest mowa w § 1 ust. 1 lit. a) w kwocie 720.000,00 zł oraz wartość całego zbioru ruchomości, o których jest mowa w § 1 ust. 1 lit. b) w kwocie 10.000,00 zł.
2. Zbycie przedmiotu przetargu podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. Ustala się, że cena sprzedaży wynikająca z przyjętej oferty, będzie miała charakter ceny netto, a zarówno sprzedaż praw do nieruchomości jak i ruchomości, podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług w obowiązującej w dacie sprzedaży stawce (która obecnie wynosi 23 %) i w tym zakresie strony czynności (w tym nabywca jako czynny podatnik VAT) złożą wspólne, zgodne oświadczenia w wymaganej formie i treści oraz terminie – art. 43 ust. 11 ustawy o podatku od towarów i usług (w tym co do rezygnacji ze zwolnienia od podatku

od towarów i usług – VAT – w zakresie nabycia nieruchomości, o której jest mowa w § 1 ust. 1 lit a). W związku z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości, Strony umowy tj. Syndyk i wyłoniony Oferent zobowiązani są złożyć zgodne oświadczenie na podstawie art. 43 ust. 10 i ust. 11 u. p. t. u., o rezygnacji ze zwolnienia od opodatkowania. Nabywca zobowiązany jest nadto do posiadania statusu czynnego podatnika podatku VAT zarówno wg stanu na dzień składania oświadczenia, o którym mowa wyżej jak i na dzień umowy zawarcia umowy sprzedaży.

Cena sprzedaży wynikająca z przyjętej oferty, objęta umową sprzedaży, zostanie wyrażona według wartości brutto (zostanie podwyższona o wartość podatku VAT wg stawki obowiązującej na dzień sprzedaży i w tej wysokości brutto musi zostać wpłacona przez wyłonionego Oferenta na właściwy rachunek bankowy za pośrednictwem, którego gromadzone są fundusze masy upadłości, który zostanie wskazany przez Syndyka.

3. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do wiadomości publicznej co najmniej poprzez jego zamieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, na dwóch portalach ogłoszeniowych oraz na stronie internetowej www.syndyk.info.pl nie później niż na dwa tygodnie przed terminem wyznaczonym do składania ofert.
4. Oferty należy składać do dnia 18 lutego 2026 r. na adres: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, sygn. akt. XVIII GUp 157/20.
5. Decydująca jest data wpływu oferty do sądu. Oferta, która wpłynęła do sądu po terminie nie będzie rozpatrywana.
6. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej kopercie. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do wskazanego sądu wraz z podaniem sygnatury akt XVIII GUp 157/20 oraz czytelnym napisem: „Przetarg na nieruchomość i ruchomości Lubartów, Al. Tysiąclecia” – nie otwierać do dnia i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
7. **Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:**
 - 1) Dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, forma prawna oferenta oraz numeru KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL.
 - 2) Aktualny na dzień składania oferty wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta).
 - 3) Wskazanie adresu do doręczeń na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w tym adresu poczty elektronicznej, na który będą kierowane zawiadomienia i wezwania objęte warunkami niniejszego przetargu,

- 4) Dokładne oznaczenie Przedmiotu oferty, który powinien być zgodny z oznaczeniem Przedmiotu przetargu, o którym jest mowa w § 1 ust. 1 lit. a) do b) powyżej.
- 5) Oferowaną cenę nabycia netto za składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego przetargu, która powinna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie.
- 6) Dowód wpłaty wadium, o którym jest mowa w § 4 na wskazany tam rachunek bankowy.
- 7) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
- 8) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu pochodzącego od udzielającego do reprezentacji oferenta w przetargu.
- 9) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty jeżeli ma być inny niż ten, z którego dokonano wpłaty wadium.
- 10) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.
- 11) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy.
- 12) Tłumaczenia przysięgłe wszelkich dokumentów załączanych do oferty, a sporządzonych w języku innym niż język polski; sama zaś oferta i wszelkie oświadczenia do niej dołączone powinny być sporządzone w czytelnej wersji, w języku polskim.
- 13) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy ma zamiar nabyć przedmiot przetargu do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku woli nabycia przedmiotu przetargu do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku woli nabycia przedmiotu przetargu 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 winna być wyrażona w formie pisemnej i winna obejmować zgodę na złożenie oferty. Złożenie oświadczenia do oferty przez małżonka oferenta nie uchyla obowiązku złożenia pełnomocnictwa oraz oświadczeń we właściwej formie do umowy sprzedaży zawieranej w formie aktu notarialnego.
- 14) Oświadczenia o treści zgodnej z wyrażonymi w **Załączniku nr 1** do niniejszych warunków przetargu (w przypadku złożenia oświadczeń w formie łączonej, na więcej niż jednej karcie – każda z kart powinna być opatrzona własnoręcznym podpisem osoby lub

osób, o których jest mowa w pkt. 10) powyżej). Przyjmuje się, że w imieniu składającego ofertę niebędącego osobą fizyczną oświadczenia w jej imieniu składa osoba lub osoby uprawnione do reprezentacji.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości **73.000,00 zł** (słownie: *siedemdziesiąt trzy tysiące złotych 00/100*).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości za pośrednictwem którego gromadzone są fundusze masy upadłości Romana Packa prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Roman Pacek PHU INWOD w upadłości w banku BNP Paribas Bank Polska S.A. o numerze: **04 1750 0009 0000 0000 4099 0283**, z dopiskiem „*Przetarg na sprzedaż nieruchomości i ruchomości dot. Al. Tysiąclecia w Lubartowie – sygn. akt. XVIII GUp 157/20*” najpóźniej do dnia poprzedzającego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty w/w wadium na w/w rachunek bankowy.
3. Wadium zostanie niezwłocznie zwrócone tym oferentom, których oferty zostały odrzucone, jako niespełniające warunków określonych w regulaminie przetargu, lub też nie dokonano ich wyboru jako najkorzystniejszych – bez odsetek – w terminie 14 dni, licząc od prawomocnego rozstrzygnięcia przetargu. Wadium wygrywającego oferenta zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży Przedmiotu przetargu, z zastrzeżeniem postanowień regulaminu na mocy których wadium ulegać będzie przepadkowi.

§ 5

Przetarg pisemny

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi na posiedzeniu jawnym dnia 23 lutego 2026 r. o godzinie 12.30 w budynku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych w Sali nr 120.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka lub jego pełnomocnika w obecności Sędziego komisarza i przybyłych oferentów.
3. Przetarg pod nadzorem Sędziego komisarza i w obecności przybyłych oferentów prowadzi syndyk masy upadłości lub jego pełnomocnik.
4. Oferenci zobowiązani są, na żądanie Sądu, okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (w przypadku gdy nastąpiła zmiana danych zgodnie z § 3 ust.7 pkt. 8).

5. Przystępując do przetargu syndyk wykonuje następujące czynności:
 1. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu;
 2. ustala liczbę złożonych ofert;
 3. sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez oferentów;
 4. otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
 - a) odpowiadają warunkom regulaminu przetargu;
 - b) zostały złożone w wyznaczonym terminie;
 - c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
 - d) w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki przetargu oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.
6. Po stwierdzeniu, że 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 tego oferenta.

§ 6

Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki przetargu, syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji (licytacji) wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone. Nieobecność oferenta nie wstrzymuje przebiegu procesu wyłonienia nabywcy (przetargu). Aukcja odbywać się będzie na następujących warunkach:
 - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za przedmiot niniejszego przetargu, zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,
 - b) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę,
 - c) licytacja odbywa się w ten sposób, że prowadzący ją syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe, z tym, że podwyższenie ceny nie może być niższe niż wynosi ustalona w regulaminie kwota postąpienia,
 - d) postąpienie w licytacji ustala się na kwotę **10.000 zł** (słownie: *dziesięć tysięcy złotych, 00/100*),
 - e) syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji, który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej wyborem.
2. W przypadku złożenia co najmniej dwóch lub więcej identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndyk wybiera ofertę, która pierwsza wpłynęła do Sądu (data i godzina prezentaty).

3. W przypadku złożenia co najmniej dwóch ofert różnych co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndyk wybiera ofertę najwyższą.

§ 7

Rozstrzygnięcie przetargu i zawarcie umowy sprzedaży

1. Wybór oferenta dokonany przez Syndyka wymaga zatwierdzenia przez Sędziego komisarza.
2. Sędzia komisarz wydaje postanowienie zatwierdzające wybór oferenta na posiedzeniu, na którym rozpoznano oferty – a w przypadku wielości ofert – po przeprowadzeniu aukcji.
3. Sędzia komisarz może odroczyć wydanie postanowienia o zatwierdzeniu wyboru oferenta.
4. Przy uwzględnieniu wpłaconego wadium, jak w § 4 powyżej, Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę (podwyższoną o równowartość podatku VAT w obowiązującej stawce) przed podpisaniem umowy, wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu (decyduje data uznania rachunku bankowego).
5. W przypadku gdy oferent, którego wybrał syndyk i zatwierdził Sędzia Komisarz, będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży przedmiotu przetargu w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie określonym postanowieniem Sędziego Komisarza o zatwierdzenia wyboru oferty lub w terminie nie dłuższym niż 4 miesiące od dnia prawomocnego zatwierdzenia wyboru oferenta przez sędziego-komisarza wynikającym z art. 321 ust 1 Pr. up., wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości Romana Packa prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą PHU INWOD Roman Pacek w upadłości.
6. Wadium wpłacone przez wygrywającego oferenta ulega w całości przepadkowi na rzecz masy upadłości Romana Packa prowadzącego działalność pod nazwą PHU INWOD w upadłości bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń przez Syndyka, także w następujących przypadkach:
 - a) Wygrywający oferent nie wpłaci całości ceny sprzedaży w kwocie brutto w terminie i w sposób określony niniejszym Regulaminem Przetargu.
 - b) Wygrywający oferent nie zawrze umowy sprzedaży (lub nie stanie do umowy sprzedaży) Przedmiotu przetargu w terminie i w formie zgodnej z Regulaminem Przetargu.
 - c) Syndyk odstąpi od podpisania umowy sprzedaży przewidzianej warunkami niniejszego Regulaminu Przetargu, z uwagi na naruszenie przez wygrywającego oferenta w jakikolwiek sposób warunków przetargu - z przyczyn leżących po stronie

tego oferenta.

- d) Oferent nie dopełni obowiązków wyrażonych w § 3 ust. 2 warunków przetargu, w tym nie złoży oświadczenia na podstawie art. 43 ust. 10 i ust. 11 u. p. t. u., o rezygnacji ze zwolnienia od opodatkowania czynności sprzedaży nieruchomości, o której jest mowa w § 1 ust 1 lit. a) powyżej w wymaganym terminie i formie, także w przypadku, gdyby przyczyną niezłożenia tego oświadczenia miałyby być utrata statusu czynnego podatnika VAT.
- 7. Nabywcę (wygrywającego oferenta) obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
- 8. Sprzedaż nieruchomości i ruchomości objętych Przedmiotem przetargu ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo Upadłościowe
- 9. Syndyk zastrzega sobie prawo do:
 - a) Wskazania notariusza, przed którym zostanie zawarta umowa przewidziana warunkami niniejszego przetargu oraz;
 - b) W przypadku braku możliwości zgodnego ustalenia przez strony umowy terminu jej zawarcia wskazania dokładnego (konkretnego) terminu zawarcia umowy sprzedaży (terminu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego), który będzie przypadał w terminie czterech miesięcy, licząc od dnia uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu wyboru oferty najkorzystniejszej;
 - o czym Syndyk zawiadomi Oferenta (wyznaczy termin zawarcia umowy w formie aktu notarialnego z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem), poprzez wysłanie zawiadomienia na adres poczty elektronicznej Oferenta wskazany w ofercie.
 - c) Jednostronnego ustalenia warunków zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu oraz wyłączenia możliwości negocjowania treści projektu umowy przez Oferenta. Oznacza to wyłączne uprawnienie po stronie Syndyka do wiążącej Oferenta odmowy wprowadzenia zmian do treści umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu, zgłoszonych przez Oferenta, gdy zmiany te będą:
 - sprzeczne z warunkami przetargu,
 - wykraczały poza zakres przedmiotowy organizowanego procesu sprzedaży,
 - ich wprowadzenie mogłoby skutkować nieważnością umowy,
 - dotyczyć zapewnień co do okoliczności, odnośnie których Syndyk z przyczyn obiektywnych nie posiada wiedzy;

- dotyczyć okoliczności nieistotnych lub też zbędnych,
- z innych przyczyn niedopuszczalne – w tym sprzeczne z ustawą.

10. Syndyk zastrzega sobie prawo, bez podania przyczyn, do:

- a) Odstąpienia od przetargu (aukcji);
- b) Zamknięcia przetargu (aukcji) bez wyboru którejkolwiek z ofert.

11. Wygrywający oferent zobowiązany jest zwrócić Syndykowi poniesioną przez niego opłatę za użytkowanie wieczyste nieruchomości, o której jest mowa w § 1 ust. 1 lit. a) Regulaminu Przetargu proporcjonalnie tj. w stosunku ilości dni jakie pozostają do końca roku kalendarzowego licząc począwszy od daty zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu do ilości dni w danym roku kalendarzowym, którego dotyczy poniesiona przez Syndyka opłata. Obowiązek, o którym jest mowa w zdaniu poprzedzającym powinien zostać zrealizowany w terminie 14 dni licząc od zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu i w zależności od uznania Syndyka może zostać zabezpieczony w dowolnej formie – w tym m.in. poprzez oświadczenie wygrywającego oferenta o poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 4) k.p.c.

12. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego z modyfikacjami wynikającymi z ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo Upadłościowe.

Załącznik nr 1 – wzory oświadczeń;

Załącznik nr 2 – wykaz ruchomości;