

**REGULAMIN KONKURSU OFERT NA SPRZEDAŻ  
WCHODZĄCEGO W SKŁAD MASY UPADŁOŚCI MONIKI KĘPKI**  
prawa własności udziału 1/9 części w nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul.  
Browarnej 61 w Łukowie (obwód 0003) w woj. Lubelskim, składającej się z działki  
ewidencyjnej nr 8600/1 o powierzchni 939 m<sup>2</sup> oraz budynku mieszkalnego,  
jednorodzinne, parterowe, wolnostojące o powierzchni użytkowej ok. 109 m<sup>2</sup> i  
budynku gospodarczego o powierzchni użytkowej ok. 45 m<sup>2</sup> (stan prawny nieruchomości  
uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr LU1U/00000582/2 prowadzonej przez Sąd  
Rejonowy w Łukowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych - współwłasność nieruchomości  
dzieli się na udziały w częściach 1/3, 1/3, 1/9, 1/9 i 1/9)

Konkurs ofert zorganizowany jest na podstawie wyboru sposobu likwidacji z 13 maja 2025 r. (na podst. art. 491<sup>11a</sup> ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, dalej jako „PrU”) w postępowaniu upadłościowym Moniki Kępki zamieszkałej w Warszawie, prowadzonym pod sygn. akt WA2M/GUp-s/1992/2024.

1. Przedmiotem konkursu ofert jest nabycie wchodzącego w skład masy upadłości Upadłego prawa własności udziału 1/9 części w nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Browarnej 61 w Łukowie (obwód 0003) w woj. Lubelskim, składającej się z działki ewidencyjnej nr 8600/1 o powierzchni 939 m<sup>2</sup> oraz budynku mieszkalnego, jednorodzinne, parterowe, wolnostojące o powierzchni użytkowej ok. 109 m<sup>2</sup> i budynku gospodarczego o powierzchni użytkowej ok. 45 m<sup>2</sup> (stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr LU1U/00000582/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łukowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych - współwłasność nieruchomości dzieli się na udziały w częściach 1/3, 1/3, 1/9, 1/9 i 1/9), dalej jako „Nieruchomość”.

W konkursie ofert 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 PrU., a ponadto: a) notariusz 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.

2. Operat szacunkowy dotyczący wyceny Nieruchomości, jak również informacje o jej obecnym stanie faktycznym i prawnym są do uzyskania (wglądu) w biurze syndyka mieszczącym się przy ul. Stanisława Augusta 75 lok. 47, 03-846 Warszawa (tel. + 48 22 639 45 55). Z wyżej wymienionym operatem szacunkowym można zapoznać się również w aktach sprawy o sygnaturze WA2M/GUp-s/1992/2024.

Informacje o stanie faktycznym i prawnym Nieruchomości są udzielane zainteresowanym w zakresie posiadanym przez syndyka, w biurze syndyka, a w przypadku gdyby osoba

zainteresowana nabyciem Nieruchomości dla dokonania oceny stanu faktycznego i prawnego Nieruchomości uznawała za celowe zapoznanie się z informacjami wykraczającymi poza zakres informacji posiadanych przez syndyka, uzyskanie takich informacji pozostaje w takim przypadku wyłącznie w gestii osoby zainteresowanej nabyciem Nieruchomości oraz następuje na koszt i staraniem takiej osoby.

3. Cena wywoławcza: **12.010,77 zł (słownie: dwanaście tysięcy dziesięć złotych siedemdziesiąt siedem groszy).**
4. Zainteresowani winni składać oferty, pod rygorem odrzucenia, w terminie do 24 listopada 2025 r. do godziny 15:00, w Kancelarii Notarialnej Paweł Matusiak – Notariusz, Klaudia Zaleska-Matusiak – Notariusz spółka cywilna, ul. Żelazna 67 lok. 57, 00-871 Warszawa lub przesłać je na adres wyżej wymienionej Kancelarii listami poleconymi (decyduje data wpływu oferty do Kancelarii, nie zaś nadania oferty).
5. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami musi być umieszczona w zamkniętej kopercie, a ta koperta umieszczona w zamkniętej drugiej kopercie o większym formacie. Każda z kopert winna być, pod rygorem odrzucenia, zaadresowana do Kancelarii Notarialnej Paweł Matusiak – Notariusz, Klaudia Zaleska-Matusiak – Notariusz spółka cywilna, ul. Żelazna 67 lok. 57, 00-871 Warszawa, koniecznie z podaniem sygnatury akt „WA2M/GUp-s/1992/2024” oraz wyraźnym dopiskiem „NIE OTWIERAĆ – OFERTA NA ZAKUP NIERUCHOMOŚCI” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę, tj. imię i nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę) oraz numer telefonu, pod którym można skontaktować się z oferentem.
6. Oferta, pod rygorem odrzucenia, musi zawierać:
  - a. oznaczenie przedmiotu konkursu ofert;
  - b. dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, formę prawną oferenta oraz numer KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej PESEL, jak również numer telefonu, pod którym można skontaktować się z oferentem;
  - c. aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów - w zależności od formy prawnej oferenta (dopuszczalny jest wydruk komputerowy z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej), a w przypadku osoby fizycznej kopię aktualnego dowodu osobistego;
  - d. oferowaną cenę (dokładne oznaczenie kwoty cyfrą i słownie) równą co najmniej cenie wywoławczej, przy czym przy rozbieżności cen decyduje cena wyrażona słownie;
  - e. dowód wpłaty wadium na wskazany w niniejszym regulaminie konkursu ofert

rachunek bankowy masy upadłości;

- f. zobowiązanie nabywcy do pokrycia wszelkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego;
- g. oświadczenie oferenta o przyjęciu warunków konkursu ofert;
- h. oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu konkursu ofert oraz jego opisem i oszacowaniem, i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
- i. oświadczenie, iż oferent w przypadku zatwierdzenia wyboru jego oferty złoży w umowie sprzedaży oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu konkursu ofert na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- j. oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 313 ustawy Prawo upadłościowe;
- k. wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy (w tym, w przypadku oferentów niebędących osobami fizycznymi, zgodę właściwych organów oferenta na nabycie przedmiotu konkursu ofert, natomiast w przypadku braku konieczności uzyskania takiej zgody od organów oferenta, właściwe dokumenty, które to potwierdzają);
- l. w przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w konkursie ofert i aukcji;
- m. wskazanie numeru rachunku bankowego, na który 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 oferenta będącego osobą fizyczną czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak, to czy nabywa przedmiot konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków, czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert 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 konkursu ofert do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu

konkursu ofert, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji.

7. Oferent zobowiązany jest, pod rygorem niedopuszczenia do konkursu ofert, dokonać wpłaty wadium w wysokości 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) na rachunek bankowy prowadzony przez mBank S.A.:

**51 1140 2017 0000 4302 1144 1997**

W tytule przelewu musi być wpisane: „WADIUM NA ZAKUP NIERUCHOMOŚCI”.

Wyżej wymieniony rachunek bankowy masy upadłości - pod rygorem niedopuszczenia oferenta do konkursu ofert - winien być uznany kwotą wadium nie później niż w ostatnim dniu składania ofert, czyli najpóźniej do 24 listopada 2025 r., przy czym nie spełnia tego warunku polecenie zapłaty, lecz wyłącznie wpływ kwoty na rachunek.

8. Otwarcie ofert nastąpi 28 listopada 2025 r., w Kancelarii Notarialnej Paweł Matusiak – Notariusz, Klaudia Zaleska-Matusiak – Notariusz spółka cywilna, ul. Żelazna 67 lok. 57, 00-871 Warszawa, o godz. 09:30. Syndyk zastrzega możliwość zmiany miejsca i terminu otwarcia ofert, w przypadku otrzymania dużej liczby ofert lub zajścia innych nieprzewidzianych okoliczności. O nowym miejscu i terminie otwarcia ofert syndyk lub upoważniona przez niego osoba zawiadomi telefonicznie oferentów, kontaktując się pod numerami telefonów wskazanymi na kopertach zawierających złożone oferty. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka w obecności oferentów. Konkurs ofert w obecności przybyłych oferentów prowadzi syndyk lub jego pełnomocnik.
9. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (w przypadku, gdy nastąpiła zmiana danych zgodnie z pkt 6 litera l niniejszego regulaminu konkursu ofert).
10. Po stwierdzeniu, iż złożone co najmniej dwie oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej, syndyk obligatoryjnie przeprowadzi pomiędzy oferentami aukcję (przetarg ustny) na następujących warunkach:
  - a. cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji;
  - b. oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył ofertę korzystniejszą;
  - 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 mniejsze niż wynosi ustalona w warunkach konkursu ofert kwota postąpienia;

- d. postąpienie w licytacji ustala się na kwotę nie mniejszą niż 1.000,00 zł (tysiąc złotych);
  - e. syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył (trzecie powtórzenie zaoferowanej ceny jest równoznaczne z jej przyjęciem).
11. Jeżeli tylko jedna oferta będzie spełniała warunki formalne dopuszczenia do licytacji, syndyk udzieli jej przybicia.
12. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy zawrzeć umowę sprzedaży Nieruchomości (w Kancelarii Notarialnej Paweł Matusiak – Notariusz, Klaudia Zaleska-Matusiak – Notariusz spółka cywilna, ul. Żelazna 67 lok. 57, 00-871 Warszawa), a wskazany w niniejszym regulaminie rachunek bankowy masy upadłości musi być - pod rygorem, o którym mowa w pkt 13 litera a niniejszego regulaminu konkursu ofert - uznany całą zaoferowaną ceną najpóźniej na dwa dni przed podpisaniem umowy, przy czym nie spełnia tego warunku polecenie zapłaty, lecz wyłącznie wpływ kwoty na rachunek bankowy masy upadłości. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
13. Wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości w przypadkach, gdy:
- a. wygrywający oferent nie wpłaci całości ceny w sposób i w terminie wskazanym w pkt 12 niniejszego regulaminu konkursu ofert lub
  - b. wygrywający oferent nie zawrze umowy sprzedaży w terminie wskazanym w pkt 12 niniejszego regulaminu konkursu ofert.
14. Wadium wpłacone przez oferenta, który nie wygrał konkursu ofert, zostanie zwrócone temu oferentowi w terminie 7 dni po przeprowadzeniu licytacji, a wadium wygrywającego oferenta zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży, z zastrzeżeniami wynikającymi z pkt 13 niniejszego regulaminu konkursu ofert.
15. Koszty zawarcia umowy sprzedaży ponosi kupujący. Koszty te obejmują w szczególności: wynagrodzenie notariusza wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) za sporządzenie aktu notarialnego, sporządzenie wniosku wieczystoksięgowego i sporządzenie wypisów aktu notarialnego (w tym wypisów dla właściwych urzędów i sądu wieczystoksięgowego, wypisów dla syndyka oraz wypisu lub wypisów dla kupującego), obliczone według stawek równych stawkom maksymalnym wynikającym z właściwych przepisów prawa; opłaty sądowe od wniosków o wpis w księdze wieczystej (w tym również ewentualnych wniosków o sprostowanie oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej); podatki i opłaty publicznoprawne.

16. Syndyk zastrzega sobie prawo wyboru notariusza, u którego nastąpi podpisanie umowy sprzedaży.
17. Syndyk zastrzega sobie prawo odstąpienia od konkursu ofert lub unieważnienia konkursu ofert bez podania przyczyn.
18. Z chwilą zawarcia umowy sprzedaży na nabywcę przechodzi przedmiot konkursu ofert.
19. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy ustawy Kodeks cywilny z modyfikacjami wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (ze zm).