

**WARUNKI KONKURSU OFERT
na sprzedaż nieruchomości**

§1

Przedmiot konkursu ofert

1. Przedmiotem konkursu ofert są łącznie:
 - a. prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem nadającym się do rozbiórki, składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 375/5 o powierzchni 1.213 m² znajdującej się we wsi Sarny, gmina Ułęż, powiat rycki, województwo lubelskie, obręb 0008 Sarny, dla której Sąd Rejonowy w Rykach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW LU1P/00087463/1;
 - b. prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej, składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 377/1 o powierzchni 6.649 m², znajdującej się we wsi Sarny, gmina Ułęż, powiat rycki, województwo lubelskie, obręb 0008 Sarny, dla której Sąd Rejonowy w Rykach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW LU1Y/00022465/8;
 - c. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem nadającym się do rozbiórki, składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 375/12 o powierzchni 3.859 m² znajdującej się we wsi Sarny, gmina Ułęż, powiat rycki, województwo lubelskie, obręb 0008 Sarny, dla której Sąd Rejonowy w Rykach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW LU1Y/00023015/6;
 - d. prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej, składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 376/2 o powierzchni 2.381 m², znajdującej się we wsi Sarny, gmina Ułęż, powiat rycki, województwo lubelskie, obręb 0008 Sarny, dla której Sąd Rejonowy w Rykach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW LU1Y/00015730/5,wchodzące w skład masy upadłości Hermes PSF 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w likwidacji w upadłości z siedzibą w Warszawie.
2. Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Wojciecha Burkackiego z dnia 2 lipca 2024 roku jest udostępniony do wglądu w Kancelarii syndyka Pawła Głodka – ul. Stanisława Augusta 75 lok. 47, 03-846 Warszawa w godz. **9.00 – 16.00 po uprzednim umówieniu się na termin oględzin** oraz w aktach sprawy sygn. akt: WA1M/GUp/29/2024.

§ 2

Podstawy prawne konkursu ofert/aukcji

1. Przedmiot konkursu ofert zbywany jest na warunkach określonych przez Sędziego komisarza w postanowieniu z dnia 15 kwietnia 2026 r. wydanym w sprawie toczącej się pod sygn. akt WA1M/GUp/29/2024 przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych.
2. Do konkursu ofert 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 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 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. Cena wywoławcza przedmiotu konkursu ofert wynosi 221.152,50 zł (słownie: dwieście dwadzieścia jeden tysięcy sto pięćdziesiąt dwa złote i pięćdziesiąt groszy) netto powiększone o ewentualny podatek od towarów i usług, w tym:
 - a) wartość nieruchomości o nr KW LU1P/00087463/1 – 18.637,50 zł (słownie: osiemnaście tysięcy sześćset trzydzieści siedem złotych i pięćdziesiąt groszy) + ew. podatek VAT;
 - b) wartość nieruchomości o nr KW LU1Y/00022465/8 – 107.565,00 zł (słownie: sto siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć złotych) + ew. podatek VAT;
 - c) wartość nieruchomości o nr KW LU1Y/00023015/6 – 56.325,00 zł (słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta dwadzieścia pięć złotych) + ew. podatek VAT;
 - d) wartość nieruchomości o nr KW LU1Y/00015730/5 – 38.625,00 zł (słownie: trzydzieści osiem tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych) + ew. podatek VAT.
2. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie na platformach ogłoszeniowych przeznaczonych do sprzedaży nieruchomości.
3. Oferty należy składać do dnia 5 maja 2026 roku do godziny 16.00 na adres biura syndyka: ul. Stanisława Augusta 75 lok. 47, 03-846 Warszawa.
4. Decydująca jest data wpływu oferty do biura syndyka. Oferta, która wpłynęła do biura syndyka po terminie nie będzie rozpatrywana.
5. 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 wskazanego biura syndyka wraz z podaniem sygnatury akt WA1M/GUp/29/2024 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA KONKURSOWA w postępowaniu upadłościowym Hermes PSF 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w likwidacji w upadłości z siedzibą w Warszawie – Sarny” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
6. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
 - a) 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.
 - b) Aktualny (nie starszy niż 7 dni) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej kopia aktualnego dowodu osobistego.
 - c) Oferowana cena nabycia za składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego konkursu ofert winny być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie.
 - d) Dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy.
 - e) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
 - f) Oświadczenie o przyjęciu warunków konkursu ofert.
 - g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz jej opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
 - h) Oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.
 - i) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy.
 - j) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w konkursie ofert i aukcji.
 - k) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium

w przypadku niewybrania oferty.

- l) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącej osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.
- m) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 2 i 3 niniejszych warunków;
- n) 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.
- o) Oświadczenie, że oferent w przypadku zatwierdzenia wyboru jego oferty złoży w umowie sprzedaży oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu umowy na dzień zawarcia umowy sprzedaży i niewnoszeniu z tych tytułów żadnych zastrzeżeń i roszczeń.
- p) Oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości i akceptuje fakt, iż Skarbowi Państwa może przysługiwać prawo pierwokupu nieruchomości opisanej w §1 ust. 1 wraz z wynikającymi z tego wszelkimi konsekwencjami.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości 23.000,00 zł (słownie: dwudziestu trzech tysięcy złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Hermes PSF 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w likwidacji w upadłości z siedzibą w Warszawie w banku Santander Bank Polska S.A. o numerze 40 1090 1014 0000 0001 6177 4358, z dopiskiem „Konkurs ofert-Sarny” najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty w/w wadium na w/w rachunek bankowy.

§ 5

Rozpoznanie ofert konkursowych

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 7 maja 2026 roku o godzinie 11.20 w biurze syndyka przy ul. Stanisława Augusta 75 lok. 47, 03-846 Warszawa.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Komisję powołaną przez syndyka w obecności przybyłych oferentów. Komisji przewodniczy syndyk lub osoba przez niego upoważniona.
3. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (w przypadku gdy nastąpiła zmiana danych zgodnie z § 3 pkt. 6 lit. j).
4. Przystępując do konkursu ofert syndyk wykonuje następujące czynności:
 1. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o konkursie ofert;
 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 konkursu ofert;
 - b) zostały złożone w wyznaczonym terminie;

- c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
 - d) w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki konkursu ofert oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.
5. 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 tego oferenta.

§ 6

Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki konkursu ofert, syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji (przetarg ustny) wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone na następujących warunkach:
 - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za nieruchomość będącą przedmiotem niniejszego konkursu ofert, 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, iż prowadzący ją syndyk lub osoba przez niego upoważniona 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 nie mniejszą niż 2.000,00 zł (dwa tysiące 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 oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybiciem.
 - f) syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
2. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

§ 7

Rozstrzygnięcie konkursu ofert i zawarcie umowy sprzedaży

1. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte przysługuje zwrot wpłaconego wadium w ciągu 7 dni od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.
3. W przypadku gdy oferent, którego ofertę wybrał syndyk będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży przedmiotu konkursu ofert w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie trzech miesięcy od dnia wyboru oferty, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
4. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
5. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego. Syndyk zastrzega sobie prawo wyboru notariusza, u którego nastąpi podpisanie aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości.
6. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot konkursu ofert.
7. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
8. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia konkursu ofert bez wyboru oferty w szczególności

uzasadnionych przypadkach po ich wskazaniu.

9. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz.U. 2003 nr 60 póź. 535 z poz. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.