

**REGULAMIN PRZETARGU**  
**sprzedaż należności wchodzących w skład masy upadłości**  
**RED - REAL ESTATE DEVELOPMENT ALPHA spółka z ograniczoną**  
**odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Warszawie**

**(„REGULAMIN”)**

**§ 1**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Niniejszy Regulamin określa zasady nieograniczonego przetargu pisemnego z możliwością zarządzenia dodatkowej aukcji (dalej jako: „Przetarg”) na sprzedaż należności wchodzących w skład masy upadłości „RED - REAL ESTATE DEVELOPMENT ALPHA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000193348; NIP: 53423008600), (dalej jako: „Należności”), opisana w § 2 Regulaminu.
2. Przetarg przeprowadzany jest w związku z toczącym się przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy, XVIII Wydziałem Gospodarczym dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, pod sygn. akt WA1M/GUp/69/2024, postępowaniem upadłościowym „RED - REAL ESTATE DEVELOPMENT ALPHA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Warszawie (dalej jako: „Dłużnik”).
3. Przetarg prowadzony jest przez Pawła Lewandowskiego – Syndyka masy upadłości „RED - REAL ESTATE DEVELOPMENT ALPHA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Warszawie (dalej jako: „Syndyk”).
4. Czynności związane z Przetargiem wykonuje syndyk lub osoba przez niego upoważniona.
5. Sprzedaż następuje na podstawie ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (dalej jako „PU”) oraz Kodeksu cywilnego. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 PU).
6. Sędzia-komisarz postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2026 r., wyraził zgodę na sprzedaż z wolnej ręki Należności wchodzącej w skład masy upadłości Dłużnika, opisanej w § 2 poniżej, z zachowaniem warunków określonych w ww. postanowieniu oraz w niniejszym Regulaminie.
7. Sprzedaż zostanie ogłoszona w Internecie co najmniej na stronie Internetowej Kancelarii Syndyka.
8. O sprzedaży syndyk powiadomi osoby lub podmioty, które wedle wiedzy syndyka mogą być zainteresowane nabyciem ww. składników majątkowych.

**§ 2**

**PRZEDMIOT PRZETARGU**

Przedmiotem Przetargu jest Należności wchodzące w skład masy upadłości „RED - REAL ESTATE DEVELOPMENT ALPHA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Warszawie, objęte wyceną z dnia 17 września 2025 r. sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego dr hab. inż. Andrzeja Zalewskiego nr upr. 3528, ujętą w spisie należności pod numerem 5.1, której wartość rynkowa została określona na kwotę 5 679,56 z zł.

### **§ 3**

#### **CENA WYWOŁAWCZA**

1. Cena wywoławcza przedmiotu przetargu wynosi **1.064,92 zł (jeden tysiąc sześćdziesiąt cztery złote i dziewięćdziesiąt dwa grosze)**.
2. Wszelkie koszty ponosi Kupujący.

### **§ 4**

#### **WARUNKI PRZETARGU**

1. W Przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 331 KC.
2. W Przetargu nie mogą uczestniczyć osoby, o których mowa art. 157a ust. 2 PU oraz Upadły.
3. Jeżeli Oferenta reprezentuje inna osoba do oferty dołącza się oryginał pełnomocnictwa w formie pisemnej do uczestnictwa w przetargu oraz nabycia Należności.
4. W przypadku nabycia Należności do majątku wspólnego, warunkiem jest złożenie oferty przez oboje małżonków albo przez jednego małżonka wraz z pisemną zgodą drugiego małżonka do uczestnictwa w przetargu oraz nabycia Należności. Jeżeli uczestnik przetargu pozostający w związku małżeńskim zamierza nabyć Należność do majątku osobistego dołącza do oferty oświadczenie o nabywaniu Należności do majątku osobistego.
5. Każdy z oferentów ponosi we własnym zakresie koszty związane z udziałem w Przetargu.

### **§ 5**

#### **OFERTA**

1. Oferty należy składać na piśmie, do dnia **8 maja 2026 roku** w Kancelarii Adwokata i Doradcy Restrukturyzacyjnego Paweł Lewandowski (02-924 Warszawa; ul. Ciechocińska 26) do godziny 16.00. Oferty przesłane pocztą uważa się za złożone w terminie, jeśli wpłyną do Kancelarii do dnia 8 maja 2026 roku.
2. Niedopuszczalne jest złożenie oferty uzależniającej zawarcie umowy sprzedaży Należności od spełnienia warunku.
3. Oferty należy składać w dwóch oddzielnych kopertach. Koperta główna znajdująca się wewnątrz koperty korespondencyjnej powinna zawierać dopisek „Oferta na nabycie Należności w postępowaniu upadłościowym o sygn. akt WA1M/GUp/69/2024 - NIE OTWIERAĆ”. Na kopercie głównej należy umieścić dokładne oznaczenie składającego ofertę, tj. imię i nazwisko lub firmę oraz miejsce zamieszkania/siedzibę wraz z numerem kontaktowy.
4. Oferty należy składać w języku polskim.
5. Oferta powinna spełniać wszystkie warunki wymienione w niniejszym Regulaminie oraz zawierać w szczególności:
  - 1) dokładne oznaczenie oferenta (imię i nazwisko lub pełna nazwa ze wskazaniem formy prawnej, adres zamieszkania lub siedziby, numer PESEL albo numer w Krajowym Rejestrze Sądowym Oferenta, a w przypadku ich

braku - inne dane umożliwiające jego jednoznaczną identyfikację, w szczególności numer paszportu i oznaczenie państwa wystawiającego paszport albo numer karty pobytu w Rzeczypospolitej Polskiej, albo numer w zagranicznym rejestrze, albo zagraniczny numer identyfikacji lub identyfikacji podatkowej);

- 2) numer telefonu oferenta;
  - 3) oznaczenie osoby reprezentującej oferenta oraz jej numer telefonu;
  - 4) cenę zakupu, która nie może być niższa niż cena wywoławcza;
  - 5) własnoręczny podpis.
6. Do oferty należy dołączyć:
- 1) odpis z właściwego rejestru lub ewidencji (w przypadku przedsiębiorców);
  - 2) w przypadku, gdy znajduje to zastosowanie - zgody osób trzecich i uchwały organów korporacyjnych Oferenta na uczestnictwo Oferenta w Przetargu oraz zawarcie umowy sprzedaży, wymagane na mocy przepisów prawa oraz orzeczeń sądów i organów administracji publicznej, aktów założycielskich Oferenta lub innych aktów korporacyjnych Oferenta oraz oświadczenie, że poza przedłożonymi, żadne inne zgody osób trzecich i uchwały nie są wymagane,
  - 3) jeżeli przypadki wskazane w pkt b) nie znajdują zastosowania oświadczenie, że żadne zgody osób trzecich ani uchwały jakichkolwiek podmiotów lub organów na uczestnictwo Oferenta w Przetargu oraz zawarcie umowy sprzedaży nie są wymagane,
  - 4) w przypadku, gdy znajduje to zastosowanie - oświadczenie o niepozostawaniu lub pozostawaniu ze współmałżonkiem w ustroju wspólności majątkowej wraz z pisemną zgodą współmałżonka na złożenie oferty, udział w aukcji oraz nabycie przedmiotu sprzedaży;
  - 5) dokument potwierdzający uprawnienie osoby podpisującej ofertę do reprezentowania kupującego;
  - 6) dowód uiszczenia wadium;
  - 7) komplet oświadczeń:
    - a) oświadczenie, że Oferent nie należy do kręgu osób, o których mowa w § 4 ust. 2 Regulaminu,
    - b) oświadczenie, że Oferent zapoznał się z Regulaminem, spełnia warunki określone w tym Regulaminie oraz że bezwarunkowo akceptuje treść Regulaminu,
    - c) oświadczenie, że Oferent zobowiązuje się do pokrycia wszelkich opłat związanych z zakupem,
    - d) oświadczenie, że Oferent zapoznał się z aktualnym stanem prawnym Przedmiotu sprzedaży i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń,
    - e) pisemne oświadczenie, że po stronie Oferenta nie występują żadne przeszkody prawne w nabyciu Należności,
    - f) oświadczenie, że Oferent świadom jest wyłączenia rękojmi na zasadzie art. 558 § 1 k.c.,
    - g) oświadczenie, że Oferent zapoznał się z Klauzulą informacyjną dotyczącą przetwarzania danych osobowych.

## **§ 6 PRZETARG**

1. **Otwarcie ofert nastąpi w dniu 11 maja 2026 roku o godzinie 11:00** w Kancelarii Adwokata i Doradcy Restrukturyzacyjnego Pawła Lewandowskiego (02-924 Warszawa; ul. Ciechocińska 26).
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane w obecności przybyłych oferentów.
3. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz posiadane pełnomocnictwa
4. Wyboru oferty dokonuje Syndyk w oparciu o kryterium ceny. O dokonanym wyborze niezwłocznie zostaje powiadomiony oferent, którego oferta została przyjęta.
5. Oferty niespełniające wymogów niniejszego Regulaminu oraz oferty nieczytelne bądź niezrozumiałe nie będą rozpoznawane.
6. Po otwarciu ofert Syndyk:
  - 1) ustala liczbę złożonych ofert,
  - 2) sprawdza czy oferenci wpłacili wadium,
  - 3) sprawdza czy oferty:
    - a) zostały złożone w terminie,
    - b) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta,
    - c) odpowiadają warunkom Regulaminu,i w wyniku tych czynności ustala, które oferty spełniają warunki Regulaminu oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.
7. Po stwierdzeniu, iż złożone oferta lub oferty spełniają warunki formalne Syndyk ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej, Syndyk wybiera tego Oferenta.
8. Wyboru oferty dokonuje Syndyk w oparciu o kryterium ceny. O dokonanym wyborze niezwłocznie zostaje powiadomiony Oferent, którego oferta została przyjęta.

## **§ 7 AUKCJA**

1. Jeśli zostanie złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki niniejszego Regulaminu, Syndyk zarządzi niezwłoczne przeprowadzenie aukcji wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone.
2. Aukcja odbędzie się w dniu **11 maja 2026 roku** w Kancelarii Adwokata i Doradcy Restrukturyzacyjnego Pawła Lewandowskiego bezpośrednio po zakończeniu procedury otwarcia ofert.
3. Aukcja może zostać przeprowadzona pomimo nieobecności niektórych oferentów.
4. Ceną wywoławczą przedmiotu sprzedaży w aukcji będzie najwyższa kwota spośród nieodrzuconych ofert.
5. Postąpienie w aukcji ustala się na kwotę 100,00 zł (sto złotych 00/100 groszy).
6. Syndyk wybiera ofertę uczestnika aukcji (udziela przybicia), który zaferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybiciem.
7. Syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
8. W przypadku braku możliwości przeprowadzenia aukcji Syndyk dokonuje wyboru oferenta, który złożył najwyższą ofertę.

9. W przypadku złożenia dwóch lub więcej identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, Syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.
10. Z Przetargu oraz aukcji sporządzony zostanie protokół, który przekazany zostanie do akt postępowania oraz stanowić będzie podstawę do zawarcia umowy sprzedaży.
11. Decyzja o wyborze oferty jest ostateczna i nie służy od niej odwołanie

## **§ 8 ZAWARCIE UMOWY**

1. Nabywcą jest zwycięzca przetargu lub aukcji, który jest zobowiązany do nabycia Należności w drodze umowy sprzedaży zawartej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym po cenie wskazanej w ofercie.
2. Syndyk zawiera umowę sprzedaży z nabywcą w terminie nie dłuższym niż 4 miesiące od dnia wyboru oferty.
3. Syndyk wskazuje termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży.
4. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży ponosi nabywca.
5. Jeżeli nabywca Należności nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, Syndyk może odstąpić od zawarcia umowy.
6. Jeżeli zawarcie umowy nie nastąpi z przyczyn, za które Nabywca nie ponosi odpowiedzialności, wpłacone przez niego wadium podlega zwrotowi na warunkach wskazanych w Regulaminie, artykuł 704 § 2 zd. 3 k.c. nie stosuje się.
7. Cenę nabycia Nabywca uiszcza jednorazowo w drodze przelewu na wskazany przez Syndyka rachunek bankowy. Cena nabycia powinna zostać uznana na wskazanym rachunku bankowym na co najmniej 1 dzień przed zawarciem umowy sprzedaży.
8. Nieuiszczenie w terminie ceny nabycia przez nabywcę lub jedynie częściowe jej uiszczenie uznaje się za uchylenie od zawarcia umowy.
9. Syndyk nie jest odpowiedzialny względem nabywcy z tytułu rękojmi za braki lub wady sprzedawanych Należności.

## **§ 9 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Syndyk zastrzega sobie prawo do:
  - 1) odwołania sprzedaży lub jej unieważnienia bez podania przyczyn;
  - 2) przeprowadzenia aukcji w przypadku złożenia ofert przez więcej niż jednego oferenta;
  - 3) zażądania dodatkowych informacji od oferentów lub uzupełnienia dokumentów.
2. Szczegółowe informacje dotyczące Przetargu udzielane są zainteresowanym w zakresie posiadanym przez Syndyka pod adresem e-mail kancelaria@lewandowskikancelaria.pl oraz numerem telefonu +48 22 299 74 78.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy Prawa upadłościowego oraz Kodeksu cywilnego.
4. Załączniki:
  - 1) Klauzula informacyjna.