

**REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W JACHRANCE, GMINA SEROCK,  
PRZY UL. SŁONECZNY ZAKĄTEK  
(„REGULAMIN”)**

**§ 1**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Niniejsza sprzedaż z wolnej ręki przeprowadzana jest w związku z toczącym się przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydziałem Gospodarczym dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, postępowaniem upadłościowym Pawła Kobylińskiego (sygn. akt: XIX GUp 1555/21).
2. Sprzedaż prowadzona jest przez Pawła Lewandowskiego jako:
  - a) Syndyka masy upadłości Pawła Kobylińskiego w zakresie należącego do Pawła Kobylińskiego udziału w wysokości  $\frac{1}{4}$  w przedmiocie sprzedaży;
  - b) pełnomocnika Julii Anny Kobylińskiej i Zuzanny Anity Kobylińskiej w zakresie należącego do nich udziału w wysokości  $\frac{3}{4}$  w przedmiocie sprzedaży, zwanego dalej: „Syndykiem”.
3. Sprzedaż udziału opisanego w § 1 ust. 2 a) następuje na podstawie ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (dalej jako: „PU”) oraz na podstawie Kodeksu cywilnego, zaś sprzedaż udziału opisanego w § 1 ust. 2 b) na podstawie Kodeksu cywilnego. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 PU).
4. Czynności związane z Przetargiem wykonuje syndyk lub osoba przez niego upoważniona.

**§ 2**

**PRZEDMIOT PRZETARGU i CENA**

1. **Przedmiotem sprzedaży jest nabycie nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości Jachranka, gmina Serock, przy ul. Słoneczny Zakątek, obręb 0010 Jachranka, działki nr 384/4 i 385/1, o powierzchni 413 m<sup>2</sup>, dla którego to prawa Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1L/00024225/0 (dalej „Nieruchomość”).**
2. **Cena wywoławcza przedmiotu sprzedaży to 104.000,00 zł** (słownie: sto cztery tysiące złotych 00/100).

**§ 3**

**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 w 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 Nieruchomości.

4. W przypadku nabycia Nieruchomości 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 Nieruchomości. Jeżeli uczestnik przetargu pozostający w związku małżeńskim zamierza nabyć Nieruchomość do majątku osobistego dołącza do oferty oświadczenie o nabywaniu Nieruchomości do majątku osobistego.
5. Każdy z oferentów ponosi we własnym zakresie koszty związane z udziałem w Przetargu.

#### **§ 4 OFERTA**

1. Oferent składa na piśmie ofertę dotyczącą nabycia Nieruchomości.
2. Niedopuszczalne jest złożenie oferty uzależniającej zawarcie umowy sprzedaży od spełnienia warunku.
3. Oferta powinna spełniać wszystkie warunki wymienione w niniejszym Regulaminie oraz zawierać w szczególności:
  - a) dokładne oznaczenie oferenta (imię i nazwisko lub pełna nazwa ze wskazaniem formy prawnej; 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; adres zamieszkania lub siedziby);
  - b) numer telefonu Oferenta;
  - c) oznaczenie osoby reprezentującej Oferenta oraz jej numer telefonu;
  - d) cenę zakupu, przy czym cena ta nie może być niższa niż cena wywoławcza;
  - e) wskazanie adresu poczty elektronicznej oraz oświadczenie, że oferent posiada możliwości techniczne do udziału w konkursie ofert przeprowadzonym za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość – aplikacji Google Meet;
  - f) własnoręczny podpis.
4. Do oferty należy dołączyć:
  - a) odpis z właściwego rejestru lub ewidencji (w przypadku przedsiębiorców);
  - b) 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,
  - c) 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,
  - d) w przypadku, gdy znajduje to zastosowanie - oświadczenie o niepozostawianiu lub pozostawianiu ze współmałżonkiem w ustroju wspólności majątkowej wraz z

pisemną zgodą współmałżonka na złożenie oferty, udział w aukcji oraz nabycie przedmiotu sprzedaży;

e) dokument potwierdzający uprawnienie osoby podpisującej ofertę do reprezentowania kupującego;

f) dowód uiszczenia wadium;

g) komplet oświadczeń:

a. oświadczenie, że Oferent nie należy do kręgu osób, o których mowa w § 3 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 Nieruchomości,

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,

- według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 do Regulaminu.

## § 5

### SPOSÓB I TERMIN SKŁADANIA OFERT

1. Oferent zobowiązany jest do przesłania listem poleconym pisemnych ofert w terminie określonym w ogłoszeniu o Przetargu. Dopuszczalne jest także złożenie oferty bezpośrednio w biurze Syndyka.
2. Oferty należy składać do dnia 29 kwietnia 2026 roku w Kancelarii Adwokata i Doradcy Restrukturyzacyjnego Pawła Lewandowskiego (02-924 Warszawa; ul. Ciechocińska 26) do godziny 15.00. Oferty przesłane pocztą uważa się za złożone w terminie, jeśli wpłyną do Kancelarii do dnia 29 kwietnia 2026 roku.
3. Oferty należy składać w dwóch oddzielnych kopertach. Koperta główna znajdująca się wewnątrz koperty korespondencyjnej powinna zawierać dopisek **„Oferta na nabycie nieruchomości Jachranka – postępowanie upadłościowe Pawła Kobylińskiego (sygn. akt: XIX GUp 1555/21)”**. Koperta powinna zawierać **dokładne oznaczenie składającego ofertę, tj. imię i nazwisko (firmę) oraz miejsce zamieszkania (siedzibę)**.
4. Na kopercie głównej należy umieścić dokładne oznaczenie składającego ofertę, tj. imię i nazwisko lub firmę oraz miejsce zamieszkania/siedzibę wraz z numerem kontaktowym oraz adresem e-mail.
5. Oferty należy składać w języku polskim.

## **§ 6** **WADIUM**

1. Warunkiem przystąpienia do Przetargu jest wniesienie wadium.
2. Wadium wynosi **10 400,00 zł** (słownie: dziesięć tysięcy czterysta złotych 00/100).
3. Wadium wnosi się na rachunek bankowy masy upadłości Pawła Kobylińskiego:
  - numer rachunku bankowego: 19 923 0008 0131 4193 2012 0027
  - tytuł przelewu: „WADIUM JACHRANKA OD (tu podać nazwę Oferenta)”
  - kwota przelewu: 10 400,00 zł.
4. Wadium wnosi się najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty wadium na rachunku bankowym masy upadłości.
5. Potwierdzenie wniesienia wadium stanowi załącznik do oferty. Potwierdzenie musi wskazywać na fakt zaksięgowania transakcji na koncie.
6. Wadium zwraca się w razie odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym. Wadium zwraca się bez odsetek oraz nie podlega waloryzacji.
7. Wadium uiszczone przez uczestnika Przetargu, który przetarg wygrał (dalej jako: „Zwycięzca Przetargu”), zalicza się na poczet ceny nabycia Nieruchomości.
8. Niewniesienie wadium jest równoznaczne z nieprzystąpieniem do Przetargu.
9. Wadium wniesione przez Oferenta, który nie został Uczestnikiem Przetargu podlega zwrotowi zgodnie z ust. 6.

## **§ 7** **PRZETARG**

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 30 kwietnia 2026 roku o godzinie 12:00 w Kancelarii Adwokata i Doradcy Restrukturyzacyjnego Pawła Lewandowskiego (02-924 Warszawa; ul. Ciechocińska 26).
2. Konkurs ofert zostanie przeprowadzony za pośrednictwem usług Google Meet. Do dnia poprzedzającego otwarcie ofert Syndyk prześle oferentom zaproszenie do spotkania w usłudze Google Meet.
3. Oferty będą otwierane i rozpoznawane w obecności oferentów.
4. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz posiadane pełnomocnictwa oraz na wezwanie prowadzącego konkurs ofert przesłać na adres e-mail syndyka wskazany w toku spotkania prowadzonego w usłudze Google Meet.
5. Oferty niespełniające wymogów niniejszego Regulaminu, oraz oferty nieczytelne bądź niezrozumiałe zostaną odrzucone, z zastrzeżeniem § 10 ust. 1 pkt 3 Regulaminu.
6. Po otwarciu ofert Syndyk:

- a) ustala liczbę złożonych ofert,
- b) sprawdza czy oferenci wpłacili wadium,
- c) sprawdza czy oferty:
  - zostały złożone w terminie,
  - zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta,
  - 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 złożona 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.

## **§ 8 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 może zostać przeprowadzona pomimo nieobecności niektórych oferentów.
- 3. Ceną wywoławczą przedmiotu sprzedaży w aukcji będzie najwyższa kwota spośród nieodrzuconych ofert.
- 4. Postąpienie w aukcji ustala się na kwotę 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100).
- 5. Syndyk wybiera ofertę uczestnika aukcji (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.
- 6. Syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
- 7. W przypadku braku możliwości przeprowadzenia aukcji wobec nieobecności wszystkich oferentów lub obecności wyłącznie Oferenta, który zaoferował najwyższą cenę, syndyk dokonuje wyboru oferenta, który złożył najwyższą ofertę.
- 8. 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.
- 9. Z Przetargu oraz Aukcji sporządzony zostanie protokół, który przekazany zostanie do akt postępowania oraz stanowić będzie podstawę do zawarcia umowy sprzedaży.
- 10. Decyzja o wyborze oferty jest ostateczna i nie służy od niej odwołanie

## **§ 9 ZAWARCIE UMOWY**

1. Nabywcą jest Zwycięzca Przetargu lub Aukcji, który jest zobowiązany do nabycia Nieruchomości w drodze umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.
2. Syndyk wskazuje termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży.
3. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży ponosi Nabywca.
4. Jeżeli Nabywca nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, Syndyk może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium przepada na rzecz masy upadłości.
5. Jeżeli zawarcie umowy nie nastąpi z przyczyn, za które Nabywca nie ponosi odpowiedzialności, wpłacone przez niego wadium podlega zwrotowi na warunkach wskazanych w § 6 ust. 6.
6. 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 3 dni przed dniem wyznaczonym na zawarcie umowy sprzedaży.
7. Nieuiszczenie w terminie ceny nabycia przez Nabywcę lub jedynie częściowe jej uiszczenie uznaje się za uchylenie od zawarcia umowy i powoduje skutek, o którym mowa w ust. 4.

## **§ 10 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, w tym doprecyzowania lub wyjaśnienia oferty 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.

### **Załączniki:**

- Załącznik nr 1 - Wzór oświadczeń;
- Załącznik nr 2- Klauzula informacyjna.

**Paweł Lewandowski**  
Syndyk