Zamość, 17 sierpnia 2026 r.

REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI WCHODZĄCEJ W SKŁAD MASY UPADŁOŚCI HENRYKA KOWALSKIEGO W UPADŁOŚCI (WYBÓR NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

1. Niniejszym działając jako syndyk masy upadłości Henryka Kowalskiego w upadłości w sprawie upadłościowej prowadzonej pod sygn. akt LU1S/GUp-s/381/2026, wyznaczony do pełnienia funkcji syndyka masy upadłości na podstawie pkt 4 postanowienia Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydziału Gospodarczego ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 20.05.2026 r. (sygn. akt LU1S/GU/555/2026), ogłaszam sprzedaż z wolnej ręki składnika majątkowego wchodzącego w skład masy upadłości (nieruchomości).
2. Postępowanie upadłościowe prowadzone jest w trybie art. 491^{1} ust. 1 ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tj. z 10.04.2024 r. Dz.U. z 2024 r. poz. 794 z późn. zm., dalej jako „Prawo upadłościowe"), sprzedaż nieruchomości następuje na zasadach określonych w art. 491^{11a} ust. 2 Prawo upadłościowe.
3. Obwieszczenie informacji o przekazaniu opisu i oszacowania nieruchomości objętej niniejszym regulaminem zostało zamieszczone w Krajowym Rejestrze Zadłużonych (dalej jako „KRZ") pod numerem 20260806/00281 w dniu 06.08.2026 r.

II. OPIS PRZEDMIOTU SPRZEDAŻY ORAZ CENA:

1. Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności nieruchomości o powierzchni 0,0400 ha zabudowanej budynkiem jednorodzinnym, działka nr ew. 326/1, położonej w miejscowości Łabunie przy ul. Parkowej 6, Gmina Łabunie, Powiat Zamojski, nr KW ZA1Z/00021643/8.
2. Szczegółowe dane opisujące przedmiotową nieruchomość zawarte są w operacie szacunkowej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego (biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Zamościu) Karolinę Annę Tańską z dnia 30.07.2026 r.
3. Określa się cenę sprzedawanego prawa własności nieruchomości na kwotę 485.000,00 zł (czterysta osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych), stanowiącą 100% wartości oszacowania.

III. PRZEBIEG POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO WYBORU NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY:

1. Celem niniejszego postępowania sprzedaży z wolnej ręki jest wybór najkorzystniejszej oferty. Oferentów może być nieograniczona ilość.
2. Syndyk w pierwszej kolejności dokona zawiadomienia wierzycieli zgłoszonych w przedmiotowym postępowaniu o wyborze sposobu likwidacji masy upadłości.
3. Od dnia doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w punkcie powyżej, w terminie 7 dni wierzyciele mają prawo wnieść skargę na czynności syndyka. Skargę wnosi się do syndyka, który dokonał zaskarżonej czynności. Syndyk w terminie trzech dni od dnia otrzymania skargi sporządza uzasadnienie zaskarżonej czynności, o ile nie zostało ono sporządzone wcześniej, albo przyczyn jej zaniechania i przekazuje je wraz ze skargą do właściwego sądu upadłościowego, chyba że skargę w całości uwzględnia. O uwzględnieniu skargi syndyk zawiadamia skarżącego oraz zainteresowanych, których uwzględnienie skargi dotyczy. Skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma procesowego oraz określać zaskarżoną czynność lub czynność, której zaniechano, jak również wniosek o zmianę, uchylenie lub dokonanie czynności, wraz z uzasadnieniem.

4. Wniesienie skargi nie wstrzymuje postępowania upadłościowego ani dokonania zaskarżonej czynności, jednakże sąd może wstrzymać dokonanie likwidacji składnika masy upadłości. O wstrzymaniu likwidacji składnika masy upadłości sąd zawiadamia syndyka w dniu wydania postanowienia o wstrzymaniu likwidacji.
5. W przypadku niewniesienia skargi przez żadnego z wierzycieli, po upływie minimum 14 dni od dnia odebrania zawiadomienia przez ostatniego z wierzycieli, Syndyk zawiadamia o sposobie likwidacji masy upadłości sąd upadłościowy nadzorujący przedmiotowe postępowanie upadłościowe.
6. Na skutek skargi na czynności syndyka lub z urzędu sąd, w drodze postanowienia, zakazuje syndykowi dokonania likwidacji składnika masy upadłości w wybrany przez syndyka sposób lub za wskazaną minimalną cenę, jeżeli likwidacja byłaby niezgodna z prawem albo prowadziłaby do pokrzywdzenia upadłego lub wierzycieli.
7. W przypadku braku wstrzymania lub zakazu likwidacji składnika masy upadłości Syndyk przystąpi do likwidacji nie wcześniej niż po upływie czternastu dni od dnia zawiadomienia sądu upadłościowego o wyborze sposobu likwidacji masy upadłości.
8. Likwidacja nastąpi poprzez sprzedaż z wolnej ręki.
9. Syndyk dokona ogłoszenia o sprzedaży ww. składników majątku oraz o terminie składania ofert w minimum trzech ogłoszeniowych portalach internetowych na minimum dwa tygodnie przed upływem terminu składania ofert.
10. Termin na składanie ofert każdorazowo jest określany w treści ogłoszenia dokonanego przez Syndyka w sposób i trybie określonym w punkcie powyżej.
11. W przypadku dwukrotnego bezskutecznego upływu terminu na składanie ofert (braku złożenia ofert przy cenie sprzedaży w wartości 100 % oszacowania) Syndyk dokona obniżenia ceny sprzedaży do wartości 75 % oszacowania.
12. W przypadku ponownie dwukrotnego bezskutecznego upływu terminu na składanie ofert (braku złożenia ofert przy cenie sprzedaży w wartości 75 % oszacowania) Syndyk dokona obniżenia ceny sprzedaży do wartości 50 % oszacowania.
13. W przypadku dwukrotnego bezskutecznego upływu terminu na składanie ofert (braku złożenia ofert przy cenie sprzedaży w wartości 50 % oszacowania) Syndyk dokona ogłoszeń o sprzedaży za najwyżej oferowaną cenę.

IV. SKŁADANIE OFERT, WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU:

1. Oferty mogą składać osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.
2. Wyklucza się przystąpienie do postępowania:
   a) Sędziego – Komisarza i syndyka, którzy sprawują lub sprawowali funkcje w postępowaniu upadłościowym, którego postępowanie dotyczy, ich małżonków, wstępnych, zstępnych, rodzeństwa, osób pozostających z nimi w stosunku przysposobienia lub małżonka takiej osoby, jak również osób pozostających z nimi w faktycznym związku, prowadzących wspólnie z nimi gospodarstwo domowe, to jest osób wymienionych w art. 157a ust. 2 Prawa upadłościowe,
   b) Upadłego,
   c) przeszkoda, o której mowa w ppkt 2 lit. a) i b) powyżej trwa mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia.
3. Zainteresowani powinni składać oferty w nieprzekraczalnym terminie określonym w ogłoszeniach, osobiście w Kancelarii Syndyka lub listem poleconym ze wskazaniem adresata: Syndyk Jakub

Batalia Kancelaria Syndyka, 22-400 Zamość, ul. Solna 5, „SPRZEDAŻ Z WOLNEJ RĘKI, Sygn. akt LU1S/GUp-s/381/2026" (decyduje data wpływu oferty do Kancelarii Syndyka).

4. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z treścią przed otwarciem koperty. Koperta musi być zaadresowana w sposób określony powyżej, z dopiskiem: **„SPRZEDAŻ Z WOLNEJ RĘKI, Sygn. akt LU1S/GUp-s/381/2026"** i dokładnym oznaczeniem składającego ofertę. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
5. Oferta musi być sporządzona w języku polskim.
6. Oferta musi zawierać:
   a) datę sporządzenia oferty,
   b) dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę), adres, odpowiednio PESEL, NIP lub REGON,
   c) oferowaną cenę, nie niższą niż cena sprzedaży, bez dodatkowych warunków lub zastrzeżeń,
   d) czytelny podpis oferenta będącego osobą fizyczną lub podpisy osób umocowanych do działania w imieniu oferenta nie będącego osobą fizyczną,
   e) oświadczenie, że oferent zapoznał się z niniejszym Regulaminem oraz w pełni i bezwarunkowo akceptuje jego warunki i postanowienia,
   f) oświadczenie, że oferent zapoznał się z operatem szacunkowej wartości rynkowej nieruchomości oraz ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości i nie wnosi do nich żadnych uwag i zastrzeżeń,
   g) oświadczenie, że oferent został poinformowany o treści art. 313 Prawo upadłościowe,
   h) oświadczenie, że oferent zobowiązuje się do pokrycia wszelkich opłat i kosztów związanych z zawarciem umowy i z przeniesieniem prawa własności,
   i) oświadczenie o wyrażeniu zgody na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na mocy art. 558 § 1 KC,
   j) oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie zachodzi żadna z przesłanek wykluczających do złożenia oferty,
   k) numer rachunku bankowego oferenta, na który zostanie przekazane wadium, gdy oferent sprzedaży z wolnej ręki nie wygra.
7. Do oferty należy załączyć, pod rygorem odrzucenia:
   a) aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP (CEIDG) – w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą,
   b) aktualny wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego(KRS) lub z innego rejestru, w którym oferent jest wpisany – w przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną,
   c) aktualny dokument rejestrowy wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski oraz zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji RP na nabycie prawa własności do nieruchomości lub promesę potwierdzającą wystąpienie do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji RP o takie zezwolenie (jeżeli takie zezwolenie / promesa jest wymagane) – w przypadku oferenta będącego podmiotem zagranicznym / obcokrajowcem,
   d) dowód uiszczenia **wadium w wysokości 10 %** (słownie: dziesięć procent) ceny wywoławczej lub w sytuacji określonej w pkt III ust. 13 niniejszego Regulaminu (tj. ogłoszenie o sprzedaży za najwyżej oferowaną cenę – brak ceny wywoławczej) **wadium w wysokości 10.000,00 zł** (słownie: dziesięć tysięcy złotych), na rachunek bankowy prowadzony dla masy upadłości Henryka Kowalskiego w upadłości o numerze: **55 1020 5356 0000 1702 0273 9399** (wadium musi być uiszczone najpóźniej do dnia poprzedzającego dzień upływu terminu na składanie

ofert. Datą uiszczenia wadium jest data uznania rachunku bankowego prowadzonego dla masy upadłości. Od wpłaconych wadiów nie przysługują odsetki).

8. Oferty, które wpłyną po wyznaczonym terminie lub dla których nie wniesiono wadium w terminie lub wniesiono je częściowo, a także nie spełniające choćby jednego z warunków wymienionych w niniejszym Regulaminie, zostaną odrzucone.

V. OTWARCIE ZŁOŻONYCH OFERT I WYBÓR ZWYCIĘSKIEJ OFERTY:

1. Otwarcie kopert zawierających oferty nastąpi o godzinie 16:00 w dniu określonym w obwieszczeniu w Kancelarii Syndyka w Zamościu przy ulicy Solnej 5. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Syndyka. W Kancelarii mogą być obecni oferenci. Po przybyciu do Kancelarii, w której nastąpi otwarcie i rozpoznanie ofert, oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości i dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta.
2. Wyboru oferty dokonuje syndyk. O wyniku postępowania sprzedaży z wolnej ręki syndyk zawiadamia niezwłocznie pozostałych oferentów pisemnie, wskazując nazwisko lub firmę tego, którego ofertę wybrano.
3. Wyłącza się możliwość potrącenia ewentualnej wierzytelności oferenta z kwotą ceny.
4. Nie przewiduje się zawarcia umowy przedwstępnej lub warunkowej, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów ustawy.
5. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w terminie wyznaczonym przez syndyka, zawrzeć umowę przeniesienia prawa własności do nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania sprzedaży z wolnej ręki, w formie aktu notarialnego. Termin powyższy może ulec przedłużeniu, jeżeli z mocy prawa istnieje obowiązek zawarcia umowy przedwstępnej lub warunkowej. Datę i miejsce podpisania aktu notarialnego (umowy) wskaże oferentowi syndyk.
6. Oferent jest zobowiązany wpłacić całą zaoferowaną kwotę najpóźniej na dwa dni przed datą podpisania aktu notarialnego (dotyczy również umowy przedwstępnej lub warunkowej), przy czym decyduje data uznania rachunku bankowego prowadzonego dla masy upadłości na numer rachunku właściwy do wpłaty wadium.
7. Oferentowi, którego oferta zostanie wybrana, wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia prawa własności nieruchomości będącego przedmiotem postępowania sprzedaży z wolnej ręki. Pozostałym oferentom wadia zostaną zwrócone niezwłocznie po zawarciu umowy sprzedaży przedmiotu postępowania sprzedaży z wolnej ręki lub odstąpienia albo unieważnienia postępowania sprzedaży z wolnej ręki bądź jego zamknięcia bez wybrania którejkolwiek z ofert, na wskazane w ofertach rachunki bankowe.
8. Wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości w przypadku, gdy:
   a) oferent, którego oferta zostanie wybrana nie wpłaci całości kwoty w sposób i w terminie określonym w punkcie V ppkt 6,
   b) nie zawrze umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży z wolnej ręki w terminie określonym w punkcie V ppkt 5,
   c) nie zawrze umowy przedwstępnej lub warunkowej, jeżeli taki obowiązek wynika z przepisów prawa, w terminie określonym w punkcie V ppkt 5.
9. Nabywca prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży z wolnej ręki, nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego zgodnie z art. 313 Prawa upadłościowe).
10. Przekazanie nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży z wolnej ręki nastąpi w takim stanie, w jakim się on znajduje w dacie zawarcia umowy przeniesienia prawa własności w formie aktu notarialnego.

11. Syndyk zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru ofert, prawo do odstąpienia albo unieważnienia postępowania bądź jego zamknięcia bez wybrania którejkolwiek z ofert, bez podania przyczyn.
12. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy Prawa upadłościowego oraz właściwe przepisy ustawy z 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (tj. z 21.06.2024 r. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061, z późn. zm.).

VI. ZAŁĄCZNIKI:

1. Wzór oferty stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.

Podpisano przez/ Signed by:
JAKUB
BATALIA
Data/ Date: 17.08.2026 15:38
mSzafir

Załącznik nr 1 do Regulaminu. WZÓR OFERTY

Miejscowość i data:……..

Dane oferenta:

_____

_____

(imię i nazwisko lub nazwa Oferenta)

_____

_____

(Adres lub siedziba Oferenta)

_____

(Numer telefonu i/lub adres e-mail do kontaktu)

OFERTA
NABYCIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

I. W związku z ogłoszeniem syndyka masy upadłości Henryka Kowalskiego w upadłości o sprzedaży z wolnej ręki, niniejszym składam ofertę nabycia prawa własności nieruchomości o powierzchni 0,0400 ha zabudowanej budynkiem jednorodzinnym, działka nr ew. 326/1, położonej w miejscowości Łabunie przy ul. Parkowej 6, Gmina Łabunie, Powiat Zamojski, nr KW ZA1Z/00021643/8.

Za cenę netto: …… (słownie: ……)

1. Oświadczam, że zapoznałem się z Regulaminem sprzedaży z wolnej ręki prawa własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości Henryka Kowalskiego w upadłości (wybór najkorzystniejszej oferty) dotyczącym Nieruchomości (dalej „Regulamin"), organizowanej przez syndyka masy upadłości Henryka Kowalskiego w upadłości oraz w pełni i bezwarunkowo akceptuję jego warunki i postanowienia.
2. Oświadczam, że zapoznałem się z operatem szacunkowej wartości rynkowej Nieruchomości oraz ze stanem faktycznym i prawnym Nieruchomości i nie wnoszę do niego żadnych uwag i zastrzeżeń.
3. Oświadczam, że zostałem poinformowany o treści art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. — Prawo upadłościowe.
4. Oświadczam, że zobowiązuję się do pokrycia wszelkich opłat i kosztów związanych z zawarciem umowy i z przeniesieniem prawa własności do Nieruchomości w razie wyboru mojej oferty.
5. Oświadczam, że wyrażam zgodę na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne Nieruchomości na mocy art. 558 § 1 KC.
6. Oświadczam, że w stosunku do mnie / podmiotu którego reprezentuję nie zachodzi żadna z przesłanek wykluczających do złożenia oferty.
7. Oświadczam, że w przypadku przyjęcia mojej bezwarunkowej oferty zobowiązuję się w terminie wynikającym z Regulaminu zapłacić zaoferowaną cenę (pomniejszoną o wpłacone wadium).
8. Oświadczam i przyjmuję do wiadomości, że w przypadku przyjęcia mojej oferty i niezapłacenia całej ceny nabycia w terminie wynikającym z Regulaminu prawo do Nieruchomości nie przejdzie na mnie (tj. oferenta), a wpłacone wadium ulegnie przepadkowi na rzecz Sprzedającego,
9. W przypadku niewybrania mojej oferty proszę o zwrot wpłaconego wadium na podany niżej rachunek bankowy: ……..

Załączniki:
- wydruk z KRS Oferenta*;
- wydruk z CEIDG Oferenta*;
- pełnomocnictwo*;
- dowód wpłaty wadium.

Podpis oferenta: ……