

## **REGULAMIN KONKURSU OFERT I NABORU OFERT CZĘŚCIOWYCH**

**w postępowaniu upadłościowym KARAWELA Sp. z o.o. w Warszawie, które toczy się przed Sądem Rejonowym V Wydziałem Gospodarczym w Toruniu, sygn. akt V GUp 63/20**

### **§ 1 Postanowienia wstępne**

1. Regulamin niniejszy określa zasady i tryb przeprowadzenia konkursu ofert oraz zawarcia umowy sprzedaży majątku masy upadłości Spółki **KARAWELA Sp. z o.o. w Warszawie**, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców KRS pod numerem 000035888, oraz tryb przeprowadzenia naboru ofert częściowych i ich dalsze procedowanie.

2. Organizatorem Konkursu ofert jest syndyk masy upadłości Spółki **KARAWELA Sp. z o.o. w Warszawie** w upadłości – Janusz Iwanicki. Konkurs ofert unormowany w Regulaminie stanowi przyjętą przez syndyka procedurę sprzedaży majątku masy upadłości z wolnej ręki w oparciu o postanowienie Sędziego Komisarza z dnia 30 maja 2025 r. o zezwoleniu na sprzedaż z wolnej ręki, postanowienie Sędziego Komisarza z dnia 25 listopada 2025 r. o zmianie postanowienia z dnia 30 maja 2025 oraz pisemne oświadczenie administratora hipotek obligatariusza z dnia 22 grudnia 2025 r. o zgodzie na sprzedaż z wolnej ręki wg warunków objętych niniejszym Regulaminem..

3. Syndyk zastrzega sobie prawo zmiany treści ogłoszenia konkursu ofert i jego warunków, a także do odstąpienia od konkursu ofert lub jego unieważnienia bez podania przyczyny do dnia zatwierdzenia wyboru oferenta przez syndyka. Konkurs ofert może być również zamknięty bez wyboru którejkolwiek z ofert. Wpłacone wadium zostaną wówczas zwrócone bez oprocentowania.

4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz przepisy kodeksu cywilnego.

### **§ 2 Przedmiot i cel konkursu ofert**

1. Przedmiotem Konkursu ofert jest sprzedaż w całości niżej wymienionych składników masy upadłości – gruntów w użytkowaniu wieczystym upadłego lub sprzedaż części tych gruntów w postaci działek geodezyjnych wyodrębnionych z różnych

nieruchomości opisanych w punktach w pkt. 1 – 7 poniżej zgrupowanych dla potrzeb sprzedaży w **sześć obszarów gruntów** (mapa ofertowa załączona do niniejszego Regulaminu: dalej Mapa), z których **trzy** wymienione poniżej są objęte niniejszym Konkursem ofert i procedurą sprzedaży unormowaną w niniejszym Regulaminie. Są to:

- 1) **Obszar nr 1** oznaczony na Mapie kolorem niebieskim, na który składają się działki gruntu nr : 30/79, 30/80, 30/77, 30/78, 30/88, 30/42, 30/73, 30/72, 30/71, 30/86, 30/85, 30/87, 30/75, 30/76, 30/74, 30/62, 30/63, 30/64, 30/84, 30/67, 30/66, 30/69, 30/65, 30/70, 30/61, 30/60, 30/82, 30/83, 30/29, 30/30, 30/101, 30/95, 30/59, 30/97, 30/99, 30/81, 40/11, 40/13, 40/15, o łącznej powierzchni **6,1216 ha**, którego cena minimalna wynosi **11.536.408 zł** netto wraz z udziałem we współużytkowaniu wieczystym w części wynoszącej 24/100 w działkach nr 30/35, 30/31, 7/20 i 7/22 wchodzących w skład Obszaru drogowego, którego cena minimalna wynosi 458.559,28 zł oraz w części wynoszącej 40/100 w działkach nr 30/27, 30/28 i 30/93 (KW TO1T/00106712/7) również wchodzących w skład Obszaru drogowego, którego cena minimalna wynosi netto 102.968 zł. **Łączna cena minimalna** Obszaru nr 1 wraz z ww. udziałami we współużytkowaniu wieczystym Obszaru drogowego wynosi zatem **12.097.935,28 zł** netto.

Działki składające się na Obszar nr 1 są składnikami nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste: **TO1T/00052079/3, TO1T/00107987/2**

- 2) **Obszar nr 3** oznaczony na Mapie kolorem fioletowym, na który składają się działki gruntu nr : 30/92, 30/94, 30/52, 30/51, 30/100, 30/96, 30/98, 29, 30/19, 30/53, 30/54, 30/55, 28/5, 28/11, 28/9, 28/12, 25, o łącznej powierzchni **2,9551 ha**, którego cena minimalna wynosi **5.383.218 zł** netto, przy czym działki nr 30/92, 30/52, 30/51, 30/19 i 28/5 w udziale we współużytkowaniu wieczystym gruntu wynoszącym 80/100, udział we współużytkowaniu wieczystym działek drogowych w części wynoszącej 23/100 w działkach nr 30/35, 30/31, 7/20 i 7/22 (KW TO1T/00106712/7) wchodzących w skład Obszaru drogowego, którego cena minimalna (części wynoszącej 23/100) wynosi 439.452,72 zł netto oraz z udziałem we współużytkowaniu wieczystym gruntu w części wynoszącej 40/100 w działkach drogowych nr 30/27, 30/28 i 30/93 (KW TO1T/00107987/2) ,

którego cena minimalna (części wynoszącej 40/100) wynosi 102.968 zł netto zł, również wchodzących w skład Obszaru drogowego, **Łączna cena minimalna** Obszaru nr 3 wraz z wymienionymi udziałami we współużytkowaniu wieczystym Obszaru drogowego wynosi zatem **5.925.638,72 zł** netto (pięć milionów dziewięćset dwadzieścia pięć tysięcy sześćset trzydzieści osiem zł 72/100). Działki składające się na Obszar nr 3 są składnikami nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste: **TO1T/00052079/3, TO1T/00107987/2**

- 3) **Obszar drogowy** oznaczony na Mapie kolorem żółtym, na który składają się działki gruntu nr : 30/35, 7/20, 7/22, 30/31 (KW TO1T/00106712/7) oraz 30/28, 30/27 i 30/93 (KW TO1T/00107987/2) o łącznej powierzchni **1,2130** ha, w udziałach w użytkowaniu wieczystym wynoszącym **47/100** dla działek nr 30/35, 7/20, 7/22, 30/31 i **80/100** dla działek nr 30/28, 30/27 i 30/93 - **którego łączna cena minimalna** wynosi **1.103.968 zł** (milion sto trzy tysiące dziewięćset czterdzieści osiem zł) netto.

Sprzedaż **Obszaru drogowego** może nastąpić wyłącznie w połączeniu ze sprzedażą Obszaru nr 1 lub Obszaru nr 3, w częściach i zakresie określonym w pkt. 1 i 2 powyżej.

Działki składające się na Obszar drogowy są składnikami nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste: **TO1T/00106712/7, TO1T/00107987/2**

Warunek: zawarcie umowy sprzedaży nastąpi po wyodrębnieniu z księgi wieczystej **TO1T/00107987/2** działek nr 30/27, 30/28 i 30/93, i założeniu dla nich nowej księgi wieczystej.

- 4) Poza służebnościami szczegółowo wymienionymi w oszacowaniu biegłej i wpisanymi w księgach wieczystych nr: **TO1T/00052079/3, TO1T/00107987/2, TO1T/00110996/2, TO1T/00112502/7, TO1T/00110995/5** oraz zarządem nieruchomości wspólną wpisanym w księdze wieczystej nr **TO1T//00106712/7** ww. nieruchomości nie obciążają żadne prawa i roszczenia osobiste pozostające w mocy po sprzedaży w rozumieniu art. 319 ust. 4 Prawa upadłościowego.

2. W przypadku oferty kompleksowej powinna ona zawierać łączną cenę minimalną netto wszystkich Obszarów oraz ich ceny cząstkowe.

3. Ceny gruntów będących przedmiotem Konkursu ofert zostaną powiększone o podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego
4. Podstawowym celem Konkursu ofert jest uzyskanie przez syndyka masy upadłości jak największej sumy pieniężnej za oferowane grunty.

### **§ 3. Opis nieruchomości**

Kompleks nieruchomości gruntowych o łącznej **pow. 10,2897 ha, na który składają się** Obszary wymienione w § 2 Regulaminu będący przedmiotem niniejszego Konkursu ofert, położony jest w Toruniu przy ul. Szosa Bydgoska 94 – 98, 98a na obrzeżach miasta, ok. 4,5 km od centrum miasta, przy drodze krajowej nr 80, w sąsiedztwie stadionu żużlowego i sklepu Castorama. Teren jest uzbrojony w media infrastruktury technicznej: energii elektrycznej, kanalizacyjnej, telefonicznej i wodociągowej, z wyjątkiem działek nr 37/31, 37/32, 37/33, 37/34, 37/35 wyposażonych wyłącznie w energię elektryczną. Działki nie stanowiące układu drogowego mają przeznaczenie:

- podstawowe – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- usługi dopuszczalne: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Nieruchomość została nabyta przez upadłą spółkę z przeznaczeniem na wybudowanie na jej terenie galerii handlowej z infrastrukturą towarzyszącą.

### **§ 4 Uczestnik konkursu ofert**

1. Uczestnikiem Konkursu ofert może być każda osoba fizyczna, prawna bądź jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, która spełni zawarte w regulaminie warunki.
2. Nabywcą w postępowaniu upadłościowym nie może być:
  - a) syndyk i jego małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo osób, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba

pozostająca z nim w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkująca i gospodarująca,

b) Sędziego Komisarza,

c) reprezentanci i przedstawiciele upadłego.

## **§ 5 Składanie ofert**

:

1. Oferty należy składać w biurze Syndyka \_ Kancelaria LEXIMA, ul. PCK 30 – 32 lok.2, 87-100 Toruń do dnia **23 lutego 2026 r. do godziny 15.30.**

2. Złożenie oferty powinno nastąpić w zapieczętowanej kopercie, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z jej treścią, z dopiskiem **"Konkurs ofert - KARAWELA Sp. z o.o. - sygn. akt V GUp 63/20"**.

3. Każdy oferent może złożyć ofertę na zakup **wszystkich Obszarów (oferta kompleksowa) lub na zakup poszczególnych Obszarów (oferta częściowa)** – z zastrzeżeniem treści § 2 ust. 1 pkt 3 Regulaminu dotyczącego warunków zakupu **Obszaru drogowego.**

4. Oferta powinna zostać sporządzona w języku polskim i zawierać:

a) nazwiska i imiona albo firmy (nazwy) uczestnika przetargu oraz adresy do doręczeń,

b) proponowaną cenę netto nie niższą niż cena minimalna,

c) wskazanie banku i numeru rachunku bankowego, na który ma być zwrócone wadium,

d) aktualny odpis z KRS lub innych właściwych rejestrów,

e) uchwałę zezwalającą na nabycie przedmiotu przetargu podjętą przez upoważniony organ uczestnika przetargu, o ile uchwała taka jest wymagana przepisami prawa,

f) numery NIP i REGON, a w przypadku osób fizycznych również PESEL.

5. Do oferty należy dołączyć oświadczenie:

a) o zapoznaniu się z warunkami konkursu ofert i naboru ofert, oraz ich akceptacji,

b) o zapoznaniu się ze stanem faktycznym, prawnym i organizacyjnym przedmiotu konkursu ofert,

c) zobowiązanie oferenta jako przyszłego nabywcy do pokrycia wszystkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży oraz kosztów związanych z przeniesieniem praw, jak również związanych z wykreśleniem zabezpieczeń,

d) że oferent nie należy do kręgu podmiotów, o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszego Regulaminu.

6. Do oferty należy dołączyć dokument stanowiący dowód wpłaty wadium. Wadium uważa się za wpłacone, jeżeli uznanie rachunku bankowego syndyka kwotą wadium nastąpi najpóźniej na dwa dni przed datą przetargu.

7. Oferta oraz wszelkie załączone do niej oświadczenia i dokumenty winny być podpisane przez oferenta będącego osobą fizyczną lub osoby upoważnione do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną.

8. Wszystkie dokumenty będące załącznikami do oferty winny zostać złożone w oryginale lub kopii notarialnie poświadczonej za zgodność z oryginałem pod rygorem odrzucenia oferty.

9. Oferty nie spełniające wymogów określonych przepisami prawa i regulaminu oraz zawierające warunki lub zastrzeżenia nie dopuszczone postanowieniami Regulaminu nie uczestniczą w Konkursie ofert.

## **§ 6 Wadium**

1. Warunkiem uczestnictwa w Konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości **10%** ceny minimalnej netto Obszaru będącego przedmiotem oferty najpóźniej w dniu **23 lutego 2026 r.** na rachunek bankowy prowadzony przez syndyka na rzecz upadłego prowadzony w banku ING Bank Śląski SA nr **33 1050 1979 1000 0090 8069 7973**

2. Za dzień wpłaty wadium uznaje się datę uznania rachunku bankowego syndyka.

3. Wpłacone przez uczestnika wadium jest nieoprocentowane.

4. Wpłacone wadium przepada na rzecz masy upadłości, jeżeli uczestnik konkursu ofert, pomimo wyboru jego oferty przez syndyka, zrezygnuje z zamiaru zawarcia umowy sprzedaży lub uchyli się od jej zawarcia w dniu i miejscu wskazanym przez syndyka lub nie dokona wpłaty oferowanej ceny przed dniem wskazanym przez syndyka jako dzień zawarcia umowy sprzedaży.

5. W przypadku zawarcia umowy wadium zostanie zaliczone na poczet ceny.

6. Oferentom, których oferty nie zostały wybrane i zatwierdzone przez syndyka, wadium zostanie zwrócone na wskazane konto uczestnika konkursu ofert w terminie do 7 dni roboczych od zatwierdzenia wyboru oferenta przez syndyka. Za zwrot wadium uważa się złożenie dyspozycji przelewu bankowego przez syndyka.

7. Artykułu 70<sup>4</sup> § 2 zd.3 kodeksu cywilnego nie stosuje się.

## **§ 7 Przebieg konkursu ofert i naboru ofert**

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert odbędzie się w Toruniu w **dniu 24 lutego 2026 r. o godz. 15.30 w biurze syndyka pod adresem: Kancelaria LEXIMA, ul. PCK 30 – 32 lok. nr 2**. Oferenci mogą uczestniczyć w otwarciu ofert za pośrednictwem platformy internetowej wskazanej przez syndyka przed otwarciem ofert, o czym są zobowiązani zawiadomić syndyka mailowo, najpóźniej na trzy dni robocze przed terminem rozpoznania ofert ([syndyk@lexima.com.pl](mailto:syndyk@lexima.com.pl)).

2. Do udziału w Konkursie ofert uprawnione są osoby, które złożyły ofertę - osobiście lub przez pełnomocników.

3. Po otwarciu ofert syndyk podaje do wiadomości uczestnikom posiedzenia, które z ofert spełniają warunki określone w regulaminie i w przepisach prawa.

4. W przypadku, gdy wpłynę kilka ofert syndyk przeprowadza aukcję (licytację ustną).

5. Ceną wywoławczą w aukcji jest najwyższa cena zaproponowana w konkursie ofert. W trakcie aukcji oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia nie niższe niż **10.000 zł** (dziesięć tysięcy zł).

6. Po ustaniu zgłaszania postąpień syndyk wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka aukcję. Najwyższa oferta złożona w toku aukcji i zatwierdzona przez syndyka, rodzi skutki zobowiązania do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

7. W przypadku, gdyby żaden z oferentów nie zaoferował postąpienia, tylko pozostał przy cenie wskazanej w ofercie, syndyk dokona wyboru oferty najkorzystniejszej pod względem zaoferowanej ceny.

**8. W przypadku wpływu w Konkursie ofert oferty kompleksowej oraz ofert częściowych**, jako pierwsze będą procedowane oferty częściowe, a następnie oferta kompleksowa w taki sposób, żeby oferent który złożył ofertę kompleksową był uprawniony do zaoferowania ceny wyższej od sumy cen ostatecznych ofert

częściowych uzyskanych w toku rozstrzygania Konkursu ofert. W takiej sytuacji, w razie wpływu co najmniej dwóch ofert kompleksowych, pomiędzy oferentami, którzy je złożyli zostanie zorganizowana aukcja (licytacja ustna), w której ceną wywoławczą będzie wyższa z dwóch kwot: suma cen ostatecznych ofert częściowych lub najwyższa z zaoferowanych w ofertach kompleksowych cen minimalnych.

9. Do czasu zatwierdzenia oferty syndyk może unieważnić Konkurs ofert (aukcję) bez podania przyczyny.

## **§ 8 Sposób uiszczenia ceny**

1. Uczestnik konkursu ofert, którego oferta została wybrana przez syndyka, zobowiązany jest uiścić, w drodze przelewu bankowego całą cenę sprzedaży najpóźniej przy zawarciu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, przy czym przez zapłatę ceny rozumie się uznanie rachunku bankowego syndyka kwotą stanowiącą cenę sprzedaży, z uwzględnieniem zaliczenia kwoty wpłaconego wadium.
2. Nabywca ponosi wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży oraz koszty związane z przeniesieniem praw, jak również związane z wykreśleniem zabezpieczeń.
3. Wybrany w konkursie oferent, w określonym przez syndyka terminie jest zobowiązany do dostarczenia wszelkich dokumentów niezbędnych do sporządzenia umowy w formie aktu notarialnego.

## **§ 9 Zawarcie umowy**

Zawarcie umowy sprzedaży nastąpi w formie aktu notarialnego w wyznaczonym przez syndyka terminie nie dłuższym niż **4 miesiące** od dnia zatwierdzenia oferty, w kancelarii notarialnej wskazanej przez syndyka.

## **§ 10 Postanowienia końcowe**

1. Z oszacowaniem przedmiotu konkursu ofert, Regulaminem oraz innymi dokumentami można zapoznawać się, po uprzednim uzgodnieniu terminu (**tel. [572 971 912](tel:572971912), e-mail: [syndyk@lexima.com.pl](mailto:syndyk@lexima.com.pl)**), w biurze syndyka mieszczącym się w **Toruniu przy ul. PCK 30 – 32 lok. 2, od poniedziałku do piątku w godz. 9. 00 do 16.00**. Regulamin konkursu ofert oraz wyciąg z operatu szacunkowego są również

opublikowane na stronie [www.lexima.com.pl](http://www.lexima.com.pl) w zakładce *Upadłości i restrukturyzacje* (link: <https://lexima.com.pl/kategoria-postepowania/nieruchomosci/>)

2. Osoby zainteresowane złożeniem oferty mogą dokonać oględzin przedmiotu przetargu w terminie uzgodnionym telefonicznie lub mailowo.

Toruń, dnia 16 stycznia 2026 r.