OSADA TYRKŁO
LOKATY ZIEMSKIE

REGULAMIN LICYTACJI DZIAŁEK W OSADZIE TYRKŁO

Licytacja w dniach 23–30 listopada 2026 r.

§ 1. Podstawowe pojęcia

1. **Organizator** – Lokaty Ziemskie sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, KRS 0000392013, NIP 7010307519. Organizator prowadzi Licytację na zlecenie Sprzedającego.
2. **Sprzedający** – LACUS sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Piękna 24/26A lok. 1, 00-549 Warszawa, KRS 0000709392, NIP 7010791567, numer telefonu: 512 331 594, właściciel nieruchomości, z której zostaną wydzielone Działki.
3. **Działki** – sześć projektowanych działek gruntu w Osadzie Tyrkło, wskazanych w Portalu, które powstaną z podziału działki ewidencyjnej nr 1/99 w obrębie Okartowo, gmina Orzysz. Każda Działka jest licytowana osobno.
4. **Portal** – serwis internetowy Organizatora, w którym odbywa się Licytacja, dostępny pod adresem wskazanym Uczestnikowi w zaproszeniu.
5. **Uczestnik** – osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna, której Organizator założył konto w Portalu.
6. **Konsument** – osoba fizyczna biorąca udział w Licytacji w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową (art. 22^1 Kodeksu cywilnego). Za Konsumenta uważa się także osobę fizyczną, która nabywa Działkę w bezpośrednim związku ze swoją działalnością gospodarczą, jeżeli umowa nie ma dla niej charakteru zawodowego (art. 7aa ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta).
7. **Oferta** – cena brutto za całą Działkę zgłoszona przez Uczestnika w Portalu.
8. **Zwycięzca** – Uczestnik, którego Oferta na daną Działkę była najwyższa w chwili zakończenia Licytacji tej Działki.
9. **Dokumenty** – wzór umowy rezerwacyjnej (załącznik nr 1), wzór umowy przedwstępnej (załącznik nr 2) oraz informacje o Działkach udostępnione w Portalu.

§ 2. Przedmiot i charakter Licytacji

1. Licytacja służy wyłonieniu Uczestnika, który jako pierwszy uzyska prawo zawarcia ze Sprzedającym umowy dotyczącej Działki za cenę równą swojej Ofercie.
2. Wygranie Licytacji nie przenosi własności Działki i nie jest zawarciem umowy sprzedaży ani umowy przedwstępnej. Umowy zawiera Sprzedający ze Zwycięzcą na zasadach opisanych w § 7.
3. Licytacja nie jest aukcją ani przetargiem w rozumieniu art. 70^1–70^5 Kodeksu cywilnego.
4. Udział w Licytacji jest bezpłatny. Organizator nie pobiera wadium.
5. Działki są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usług turystyki (UT). Stan prawny i faktyczny Działek, planowany termin ich wydzielenia i przeniesienia własności oraz pozostałe warunki sprzedaży opisują Dokumenty. Uczestnik powinien zapoznać się z nimi przed złożeniem Oferty.

§ 3. Uczestnicy i konta

1. W Licytacji mogą brać udział wyłącznie osoby zaproszone przez Organizatora. Konto w Portalu zakłada Organizator. Samodzielna rejestracja nie jest możliwa.
2. Konto jest imienne. Uczestnik odpowiada za prawdziwość podanych danych i za wszystkie Oferty złożone z jego konta. Uczestnik nie udostępnia konta innym osobom.
3. Osoba, która działa w imieniu spółki lub innej osoby, oświadcza, że jest do tego umocowana.

4. Przed złożeniem pierwszej Oferty Uczestnik potwierdza w Portalu, że przeczytał Regulamin wraz z załącznikami i go akceptuje. Portal zapisuje datę i godzinę tego potwierdzenia.
5. Nowe konta są zakładane do 30 listopada 2026 r. do godz. 12:00.
6. Organizator może zablokować konto Uczestnika, który podał nieprawdziwe dane, narusza Regulamin albo zakłóca przebieg Licytacji. Oferty takiego Uczestnika Organizator może pominąć.
7. W przypadku osoby fizycznej pozostającej we wspólności majątkowej małżeńskiej, jeżeli nabycie Działki nie będzie następowało ze środków i do majątku osobistego małżonka będącego Uczestnikiem, powinien on posiadać zgodę współmałżonka na nabycie nieruchomości. Osoby prawne powinny posiadać uchwałę właściwego kompetencyjnie organu o zgodzie na nabycie Działki.

§ 4. Czas trwania i dogrywka

1. Licytacja rozpoczyna się 23 listopada 2026 r. (poniedziałek) o godz. 10:00 i kończy 30 listopada 2026 r. (poniedziałek) o godz. 20:00.
2. Jeżeli Oferta na daną Działkę wpłynie w ostatnich 5 minutach Licytacji tej Działki, Licytacja tej Działki zostaje przedłużona o 5 minut. Każda kolejna Oferta złożona w ostatnich 5 minutach przedłuża ją o kolejne 5 minut. Licytacja pozostałych Działek kończy się bez zmian.
3. O chwili wpływu Oferty i o zakończeniu Licytacji decyduje czas serwera Portalu, widoczny w Portalu.
4. W razie awarii Portalu, która uniemożliwia składanie Ofert, Organizator może przedłużyć Licytację o czas trwania awarii albo wyznaczyć nowy termin jej zakończenia. Organizator zawiadamia o tym Uczestników e-mailem lub SMS-em.

§ 5. Oferty

1. Oferty składa się wyłącznie w Portalu. Oferty zgłoszone w inny sposób, w szczególności telefonicznie, e-mailem lub przez pracownika Organizatora, nie są przyjmowane.
2. Oferta jest ceną brutto, czyli z podatkiem VAT, za całą Działkę. Portal pokazuje pomocniczo także cenę netto.
3. Pierwsza Oferta na Działkę jest równa cenie wywoławczej podanej w Portalu. Każda kolejna Oferta musi być wyższa od najwyższej dotychczasowej Oferty na tę Działkę o co najmniej 10 000 zł brutto.
4. Przed przyjęciem Oferty Portal wyświetla jej kwotę i prosi o potwierdzenie. Potwierdzonej Oferty nie można wycofać ani obniżyć.
5. Uczestnik może składać Oferty na więcej niż jedną Działkę.
6. Uczestnicy widzą w Portalu najwyższą aktualną Ofertę na każdą Działkę. Nie widzą danych Uczestnika, który ją złożył.
7. Portal zawiadamia Uczestnika e-mailem lub SMS-em o przebiciu jego Oferty. Zawiadomienia mają charakter pomocniczy. Ich brak lub opóźnienie nie wpływa na wynik Licytacji.

§ 6. Wynik Licytacji

1. Licytację danej Działki wygrywa Uczestnik, którego Oferta była najwyższa w chwili jej zakończenia. Jeżeli na Działkę złożono tylko jedną Ofertę, wygrywa ona w wysokości ceny wywoławczej.
2. Organizator zawiadamia Zwycięzcę o wyniku e-mailem lub SMS-em niezwłocznie po zakończeniu Licytacji.
3. Pozostali Uczestnicy, którzy złożyli Oferty na daną Działkę, tworzą listę kolejności. O miejscu na liście decyduje najwyższa Oferta danego Uczestnika.
4. Działki, na które nie złożono żadnej Oferty, Sprzedający może sprzedawać poza Licytacją.

§ 7. Umowa rezerwacyjna i umowa przedwstępna

1. Zwycięzca niebędący Konsumentem do 2 grudnia 2026 r. (środa) do godz. 20:00:
   1) zawiera ze Sprzedającym umowę rezerwacyjną i wpłaca zadatek 10 000 zł brutto albo
   2) zawiera od razu umowę przedwstępną i wpłaca zadatek, o którym mowa w ust. 4. W takim przypadku nie wpłaca kwoty 10 000 zł.

2. Zwycięzca będący Konsumentem do 9 grudnia 2026 r. (środa) zawiera ze Sprzedającym umowę przedwstępną sprzedaży Działki i wpłaca zadatek w wysokości 40% ceny brutto.
3. Do zachowania terminów z ust. 1 i 2 powyżej wystarczy przesłanie Organizatorowi skanu podpisanej umowy i potwierdzenia przelewu. Oryginał umowy Zwycięzca przekazuje niezwłocznie.
4. Zwycięzca niebędący Konsumentem, który zawarł umowę rezerwacyjną, do 9 grudnia 2026 r. (środa) zawiera ze Sprzedającym umowę przedwstępną sprzedaży Działki i wpłaca zadatek w wysokości 40% ceny brutto. Zadatek z umowy rezerwacyjnej jest zaliczany na poczet tego zadatku.
5. Umowy są zawierane za cenę równą zwycięskiej Ofercie, według wzorów udostępnionych w Portalu (załączniki nr 1 i 2). Zmiany wzorów wymagają zgody Sprzedającego i nie przedłużają terminów.
6. Na wniosek i koszt Zwycięzcy umowa przedwstępna może zostać zawarta w formie aktu notarialnego, jeżeli nastąpi to w terminie z ust. 2 albo ust. 4.
7. Zwycięzca, który nie dotrzyma terminu z ust. 1 lub z ust. 2, traci pierwszeństwo do Działki. Zwycięzca, który zawarł umowę rezerwacyjną, a z przyczyn leżących po jego stronie nie zawarł umowy przedwstępnej w terminie z ust. 4, traci pierwszeństwo do Działki, a wpłacony zadatek zatrzymuje Sprzedający. Do zadatków stosuje się art. 394 Kodeksu cywilnego.
8. Zwycięzca, który wygrał Licytację więcej niż jednej Działki i nie chce nabyć wszystkich, zawiadamia o tym Organizatora niezwłocznie, nie później niż w terminie z ust. 1.

§ 8. Kolejny Uczestnik

1. Jeżeli Zwycięzca utraci pierwszeństwo do Działki albo z niego zrezygnuje, Organizator proponuje Działkę kolejnemu Uczestnikowi z listy, za cenę równą jego najwyższej Ofercie.
2. Kolejny Uczestnik nie ma obowiązku przyjęcia propozycji. Jeżeli ją przyjmuje i nie jest Konsumentem, w ciągu 2 dni roboczych od zawiadomienia zawiera umowę rezerwacyjną i wpłaca zadatek 10 000 zł brutto, a w ciągu kolejnych 7 dni kalendarzowych zawiera umowę przedwstępną i wpłaca zadatek 40% ceny brutto. Może też od razu zawrzeć umowę przedwstępną. Jeżeli kolejny Uczestnik jest Konsumentem, nie zawiera umowy rezerwacyjnej, a umowę przedwstępną zawiera i zadatek 40% ceny brutto wpłaca w tym samym łącznym terminie, czyli w ciągu 2 dni roboczych i kolejnych 7 dni kalendarzowych od zawiadomienia. Postanowienia § 7 ust. 3–7 stosuje się odpowiednio.
3. Dniem roboczym jest każdy dzień od poniedziałku do piątku, który nie jest dniem ustawowo wolnym od pracy.
4. Zasady te stosuje się do następnych Uczestników aż do wyczerpania listy. Potem Sprzedający może sprzedać Działkę poza Licytacją.

§ 9. Odwołanie Licytacji i odpowiedzialność

1. Do chwili zakończenia Licytacji danej Działki Organizator może ją odwołać z ważnej przyczyny, w szczególności w razie awarii Portalu, przeszkody prawnej dotyczącej Działki albo wycofania Działki ze sprzedaży przez Sprzedającego. Organizator zawiadamia o tym Uczestników. Złożone Oferty tracą wtedy znaczenie.
2. Organizator nie odpowiada za brak możliwości złożenia Oferty z przyczyn leżących po stronie Uczestnika, w szczególności za działanie jego urządzeń i łącza internetowego.
3. Regulamin nie wyłącza ani nie ogranicza praw, które przysługują konsumentom na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów.

§ 10. Dane osobowe

1. Administratorem danych osobowych Uczestników jest Organizator. Dane są przetwarzane w celu przeprowadzenia Licytacji i przygotowania umów (art. 6 ust. 1 lit. b i f RODO) oraz przekazywane Sprzedającemu w zakresie potrzebnym do zawarcia umów.
2. Podanie danych jest dobrowolne, ale konieczne do udziału w Licytacji. Dane są przechowywane przez czas trwania Licytacji i okres przedawnienia roszczeń.

3. Uczestnik ma prawo dostępu do danych, ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania i wniesienia sprzeciwu, a także prawo skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Kontakt w sprawach danych: biuro@lacus.org.pl.

§ 11. Wymagania techniczne i reklamacje

1. Do korzystania z Portalu potrzebne są urządzenie z dostępem do internetu, aktualna przeglądarka internetowa oraz adres e-mail i numer telefonu komórkowego.
2. Reklamacje dotyczące Portalu i przebiegu Licytacji można zgłaszać na adres biuro@lacus.org.pl. Organizator odpowiada w ciągu 14 dni.
3. Zastrzeżenia, które mogą wpływać na wynik Licytacji, należy zgłaszać niezwłocznie, najlepiej do 2 grudnia 2026 r., tak aby mogły zostać rozpatrzone przed zawarciem umów.

§ 12. Konsumenci

1. Niniejszy paragraf dotyczy Uczestnika, który jest Konsumentem, czyli osobą fizyczną biorącą udział w Licytacji w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową (art. 22^1 Kodeksu cywilnego). Stosuje się go także do osoby fizycznej, której przepisy przyznają ochronę przewidzianą dla konsumentów.
2. Udział w Licytacji i złożenie Oferty nie zobowiązują konsumenta do zawarcia umowy. Do chwili podpisania umowy przedwstępnej Konsument może zrezygnować z nabycia Działki bez żadnych kosztów.
3. Konsument może w każdej chwili zrezygnować z konta w Portalu, bez podania przyczyny i bez kosztów. Złożone wcześniej Oferty pozostają w historii Licytacji, a rezygnację traktuje się jak rezygnację z pierwszeństwa do Działki.
4. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta, do umowy przedwstępnej dotyczącej nabycia własności nieruchomości nie stosuje się przepisów o umowach zawieranych poza lokalem przedsiębiorstwa lub na odległość. Konsumentowi nie przysługuje więc prawo odstąpienia od tej umowy w terminie 14 dni bez podania przyczyny, także wtedy, gdy zawarł ją poza lokalem przedsiębiorstwa lub na odległość.
5. Cena wynikająca z Oferty jest łączną ceną Działki z podatkiem VAT. Nie obejmuje kosztów aktu notarialnego ani opłat sądowych. Zasady ich ponoszenia określają wzory umów.

§ 13. Postanowienia końcowe

1. Regulamin jest dostępny w Portalu przez cały czas trwania Licytacji. Uczestnik może go pobrać i zapisać.
2. Organizator może zmienić Regulamin przed rozpoczęciem Licytacji. Po jej rozpoczęciu zmiana jest możliwa tylko z ważnej przyczyny technicznej lub prawnej i nie może pogarszać sytuacji Uczestników, którzy złożyli już Oferty.
3. W sprawach nieuregulowanych stosuje się prawo polskie.
4. Regulamin obowiązuje od 19 listopada 2026 r.
5. Załączniki są częścią Regulaminu.

Załączniki

Załącznik nr 1 – wzór umowy rezerwacyjnej
Załącznik nr 2 – wzór umowy przedwstępnej