

Lipno, dnia 22 lutego 2023 roku

WARUNKI KONKURSU OFERT

w postępowaniu upadłościowym GPOiW NATURA Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Dobrzyniu nad Wisłą (dalej: „GPOiW NATURA), które toczy się przed Sądem Rejonowym w Toruniu V Wydział Gospodarczy, sygn. akt: V GUp 117/18.

1. Postanowienia wstępne.

- 1.1. Niniejsze Warunki Konkursu Ofert określają zasady i tryb przeprowadzenia sprzedaży z wolnej ręki oraz zawarcia umowy sprzedaży wchodzących w skład masy upadłości GPOiW Natura Sp. z o.o. w upadłości nieruchomości (dalej zwane także „**Przedmiotem Sprzedaży**”).
- 1.2. Organizatorem konkursu ofert jest Dariusz Galek, doradca restrukturyzacyjny nr licencji 452 - syndyk masy upadłości GPOiW Natura Sp. z o.o. w upadłości, (dalej Syndyk) ustanowiony na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydziału Gospodarczego z dnia 06 września 2018 r., sygn. akt V GU 141/18.
- 1.3. Syndyk zastrzega, że może zmienić warunki sprzedaży z wolnej ręki lub unieważnić postępowanie na każdym etapie, nawet po wyborze oferenta. Postępowanie może być również zamknięte bez wyboru którejkolwiek z ofert. W każdym z tych przypadków Syndyk zobowiązany jest do wskazania na piśmie Sędziemu Komisarzowi i Radzie Wierzycieli przyczyn takiej decyzji.
- 1.4. Dopuszcza się możliwość składania ofert wariantowych tj. na poszczególne **Przedmioty Sprzedaży**.
- 1.5. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi Warunkami Konkursu Ofert zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 roku, poz. 1228) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2019 roku, poz. 1145 ze zm.).
- 1.6. Opisany w niniejszych Warunkach Sprzedaży konkurs ofert odbywa się na podstawie uchwały Rady Wierzycieli nr 25 z dnia 24 października 2022 roku – stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszych Warunków Sprzedaży.

2. Przedmiot konkursu ofert i cena wywoławcza.

Przedmiotem sprzedaży jest:

2.1. wiązka praw użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w:

- województwie zachodniopomorskim, powiat Koszalin, gmina Koszalin, miejscowość Koszalin, składającej się z działek ewidencyjnych nr 4/15 i 4/17, dla którego Sąd Rejonowy w Koszalinie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KO1K/00063819/7;
- województwie zachodniopomorskim, powiat Koszalin, gmina Koszalin, miejscowość Koszalin, składającej się z działek ewidencyjnych nr 4/7, 4/16 i 4/18, dla którego Sąd Rejonowy w Koszalinie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KO1K/00095939/7.

➤ **Cena wywoławcza opisanej powyżej wiązki nieruchomości (pkt. 2.1) wynosi 14 160 000 netto (słownie: czternaście milionów sto sześćdziesiąt tysięcy złotych 00/000 netto).**

2.2. wiązka praw własności nieruchomości położonych w:

- województwie kujawsko – pomorskim, powiat lipnowski, gmina Dobrzyń nad Wisłą, miejscowość Dobrzyń nad Wisłą, składającej się z działek ewidencyjnych nr 865/5, dla której Sąd Rejonowy w Lipnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WL1L/00038793/6;
- województwie kujawsko – pomorskim, powiat lipnowski, gmina Dobrzyń nad Wisłą, miejscowość Dobrzyń nad Wisłą, składającej się z działek ewidencyjnych nr 867/1, dla której Sąd Rejonowy w Lipnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WL1L/00037527/4;
- województwie kujawsko – pomorskim, powiat lipnowski, gmina Dobrzyń nad Wisłą, miejscowość Dobrzyń nad Wisłą, składającej się z działek ewidencyjnych nr 869/1, dla której Sąd Rejonowy w Lipnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WL1L/00039641/3;
- województwie kujawsko – pomorskim, powiat lipnowski, gmina Dobrzyń nad Wisłą, miejscowość Dobrzyń nad Wisłą, składającej się z działek ewidencyjnych nr 865/4, dla której Sąd Rejonowy w Lipnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WL1L/00037512/6;

- województwie kujawsko – pomorskim, powiat lipnowski, gmina Dobrzyń nad Wisłą, miejscowość Dobrzyń nad Wisłą, składającej się z działek ewidencyjnych nr 865/6, 865/7 i 865/8, dla której Sąd Rejonowy w Lipnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WL1L/00036382/8.
- **Cena wywoławcza opisanej powyżej wiązki nieruchomości (pkt. 2.2.) wynosi 36 604 800,00 zł netto (słownie: trzydzieści sześć milionów sześćset cztery tysiące osiemset złotych 00/000 netto).**

2.3. prawo własności nieruchomości położonej w województwie kujawsko – pomorskim, powiat lipnowski, gmina Dobrzyń nad Wisłą, miejscowość Lenie Wielkie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 131/2, dla której Sąd Rejonowy w Lipnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WL1L/00021924/2.

- **Cena wywoławcza opisanej powyżej nieruchomości (pkt. 2.3.) wynosi 305 940,00 zł netto (słownie: trzysta pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych 00/000 netto).**

3. Cena sprzedaży wyżej określonych **Przedmiotów Sprzedaży** zostanie powiększona o podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy sprzedaży, o ile podatek ten będzie należny.
4. Z dokumentacją dot. **Przedmiotu Sprzedaży**, w tym z opisem i oszacowaniem można zapoznać się w siedzibie Kancelarii Syndyka (Dariusz Galek. Kancelaria Radcy Prawnego i Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. Adama Mickiewicza 10 w Lipnie) w godzinach od 10.00 do 15.00, po uprzednim uzgodnieniu terminu drogą telefoniczną pod numerem: 608 090 898. Oględziny Przedmiotu Sprzedaży możliwe są w terminie ustalonym z Syndykiem.

5. Uczestnik konkursu ofert.

- 5.1. Uczestnikiem konkursu ofert może być każda osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, która spełni warunki określone w niniejszych Warunkach Konkursu Ofert.
- 5.2. Nabywcą w postępowaniu upadłościowym nie może być Syndyk oraz jego małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba pozostająca z nim w faktycznym

związku, prowadząca z nim wspólnie gospodarstwo domowe, a także Sędzia – Komisarz.

6. Warunki uczestnictwa w Konkursie ofert.

Warunki uczestnictwa w Konkursie ofert są następujące:

- 6.1.** Złożenie pisemnej oferty w zamkniętej, nieprzezroczystej kopercie zawierającej oznaczenie imienia i nazwiska lub nazwy uczestnika konkursu ofert z dopiskiem zamieszczonym na kopercie: "*NIE OTWIERAĆ – Oferta konkursowa w postępowaniu upadłościowym GPOiW Natura Sp. z o.o. w upadłości, sygn. akt V GUp 117/18*" w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Dariusza Galka przy ul. Adam Mickiewicza 10 w Lipnie do dnia 23 marca 2023 r. do godz. 15.00 (przy czym rozstrzygająca jest data wpływu oferty do Kancelarii – data prezentaty), która powinna zawierać:
 - 6.1.1.** imię i nazwisko lub nazwę, siedzibę lub adres oraz status prawny uczestnika przetargu,
 - 6.1.2.** szczegółowe wskazanie Przedmiotu Sprzedaży, którego dotyczy oferta oraz proponowanej ceny nabycia netto nie niższej niż cena wywoławcza Przedmiotu Sprzedaży.
 - 6.1.3.** odpis lub informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, do którego wpisany jest uczestnik konkursu ofert (nie starsza niż 30 dni),
 - 6.1.4.** uchwałę zezwalającą na nabycie Przedmiotu Sprzedaży podjętą przez upoważniony organ uczestnika konkursu ofert, o ile uchwała taka jest wymagana,
 - 6.1.5.** numer NIP i REGON, a w przypadku osób fizycznych numer PESEL.
- 6.2.** Dołączenie do oferty oświadczeń:
 - 6.2.1.** o zapoznaniu się z Warunkami Konkursu Ofert i ich akceptacji bez zastrzeżeń,
 - 6.2.2.** o zapoznaniu się ze stanem faktycznym oraz prawnym Przedmiotu Sprzedaży, jak również z wyceną sporządzoną przez biegłego i ich akceptacji bez zastrzeżeń,

- 6.2.3.** że oferta nie jest złożona przez syndyka, jego małżonka, wstępnego, zstępnego, rodzeństwo, osobę pozostającą z nim w stosunku przysposobienia lub małżonka takiej osoby, jak również osobę pozostającą z nim w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkującą i gospodarującą,
- 6.2.4.** że uczestnik konkursu ofert zawrze umowę sprzedaży z zachowaniem terminu nie dłuższego niż cztery miesiące od dnia wyboru oferty przez Syndyka oraz dokona zapłaty ceny sprzedaży pomniejszonej o wpłacone wadium zgodnie z postanowieniami pkt 7.1. Warunków Konkursu Ofert na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w pkt 7.1. - pod rygorem utraty wadium.
- 6.2.5.** że uczestnik konkursu ofert zobowiązuje się do nieodpłatnego przechowywania przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży na terenie nabytej w toku niniejszego konkursu ofert nieruchomości/wiązki nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości ruchomości, wg stanu ilościowego i lokalizacji ustalonej pomiędzy Stronami na dzień zawarcia umowy sprzedaży.
- 6.3.** Wpłata wadium w wysokości i na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w pkt 7.1. Warunków Konkursu Ofert.

Do oferty należy dołączyć dokument stanowiący dowód wpłaty wadium. Wadium uważa się za wpłacone, jeżeli uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą wadium nastąpi najpóźniej **w dniu 23 marca 2023 r.**

- 6.4.** Dokumenty wymagane od uczestnika konkursu ofert winny zostać złożone w oryginale, odpisie poświadczonym przez notariusza, radcę prawnego, adwokata lub przez wystawcę dokumentu urzędowego. Oferta i oświadczenie dla swojej ważności wymagają podpisania przez osoby uprawnione do reprezentacji w rozumieniu przepisów obowiązującego prawa.
- 6.5.** Oferty niespełniające wymogów określonych przepisami prawa lub Warunkami Konkursu Ofert, jak również oferty zawierające warunki lub zastrzeżenia niedopuszczone postanowieniami Warunków Konkursu Ofert, nie uczestniczą w konkursie.

7. Wadium.

- 7.1.** Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłata wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej Przedmiotu Sprzedaży, którego dotyczy oferta, na rachunek bankowy nr 46 1240 3389 1111 00107 1244 348 **do dnia 23 marca 2023 r.**

wskazując w tytule przelewu „WADIUM”. W razie braku zapłaty wadium ofertę uważa się za niezłożoną.

- 7.2. Wpłacone przez uczestnika konkursu ofert wadium jest nieoprocentowane.
- 7.3. Syndyk jako organizator konkursu ofert zachowa sumę wadium na rzecz masy upadłości, jeżeli uczestnik konkursu ofert, pomimo wyboru jego oferty, uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w terminie czterech miesięcy od dnia wyboru oferty przez Syndyka lub nie dokona zapłaty ceny sprzedaży zgodnie z postanowieniami pkt Warunków Konkursu Ofert.
- 7.4. W przypadku zawarcia umowy, wadium zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży, pozostałym zaś oferentom zostanie zwrócone na wskazane konto uczestnika konkursu ofert w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia wyboru oferty przez syndyka. Za dzień zwrotu wadium uważa się datę złożenia dyspozycji przelewu bankowego przez Syndyka.

8. Przebieg konkursu ofert.

- 8.1. Otwarcie i rozpoznanie ofert odbędzie się na posiedzeniu jawnym Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Dariusza Galka przy ul. Adam Mickiewicza 10 w Lipnie **w dniu 24 marca 2023 r. o godz. 14.00.**
- 8.2. Konkurs ofert przeprowadzi Syndyk.
- 8.3. Do udziału w konkursie ofert uprawnione są osoby, które złożyły ofertę osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnicy muszą legitymować się pełnomocnictwem udzielonym w formie aktu notarialnego obejmującym umocowanie do udziału w przetargu i ewentualnej aukcji.
- 8.4. Po otwarciu kopert zawierających oferty Syndyk podaje do wiadomości uczestnikom posiedzenia, które z ofert spełniają warunki określone w Konkursie Ofert i w przepisach prawa.
- 8.5. Wyboru oferty dokonuje Syndyk. Syndyk dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty dot. **Przedmiotu Sprzedaży** pod względem zaoferowanej ceny.
- 8.6. W przypadku, gdy złożone zostaną równorzędne oferty, syndyk przeprowadzi dodatkową aukcję z udziałem oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty.

- 8.7. Za oferty równorzędne uznaje się oferty, w których różnica w zaoferowanej cenie dot. tożsamego Przedmiotu Sprzedaży nie przekracza 10% ceny wywoławczej.
- 8.8. Ceną wywoławczą w aukcji jest najwyższa cena zaproponowana w konkursie ofert.
- 8.9. Po ustaniu zgłaszania postąpień syndyk wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka aukcję. Najwyższa oferta złożona w toku aukcji, rodzi skutki przewidziane dla wyboru i zatwierdzenia oferty w konkursie ofert.
- 8.10. 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.

9. **Sposób uiszczenia ceny.**

- 9.1. Uczestnik konkursu, którego oferta została wybrana przez Syndyka zobowiązany jest uiścić, w drodze przelewu bankowego bezpośrednio z konta kupującego, na co najmniej 2 (dwa) dni przed dniem zawarcia umowy sprzedaży całą cenę sprzedaży, przy czym przez zapłatę ceny rozumie się uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą stanowiącą cenę sprzedaży pomniejszoną o wpłacone wadium.
- 9.2. Nabywca ponosi wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży oraz koszty związane z przeniesieniem praw, jak również związane z wykreśleniem zabezpieczeń.
- 9.3. Wybrany w drodze konkursu ofert oferent jest zobowiązany, w celu przygotowania umowy sprzedaży, do dostarczenia wszelkich dokumentów, których wymaga notariusz w określonym przez Syndyka terminie.
- 9.4. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do Upadłej z ceną nabycia jest niedopuszczalne.

10. **Zawarcie umowy sprzedaży.**

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości nastąpi w formie aktu notarialnego, w dniu wyznaczonym przez syndyka, nie później w terminie 4 miesięcy od dnia wyboru oferty. Syndyk wskazuje termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży, jak również dokonuje wyboru Kancelarii Notarialnej.

Załącznik do Warunków Sprzedaży stanowi:

- **uchwała Rady Wierzycieli z dnia 24 października 2022 roku.**