

## 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 i naboru ofert częściowych 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 18 października 2023 r. o zezwoleniu na sprzedaż z wolnej ręki oraz pisemne oświadczenie administratora hipotek obligatariusza z dnia 29 sierpnia 2023 r. o zezwoleniu na sprzedaż z wolnej ręki, oraz procedurę sprzedaży w ramach naboru ofert częściowych.

3. Syndyk zastrzega sobie prawo zmiany 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 wadła zostaną wówczas zwrócone bez oprocentowania. Wskazane uprawnienia syndyka odnoszą się również do naboru ofert częściowych.

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

## § 2 Przedmiot konkursu ofert

Przedmiotem konkursu ofert jest łączna sprzedaż niżej wymienionych składników masy upadłości – kompleksu nieruchomości lub nabór ofert zakupu poszczególnych z niżej wymienionych nieruchomości:

1. Grunt w użytkowaniu wieczystym, obejmujący działki nr 28/5, 30/19, 30/27, 30/28, 30/33, 30/51, 30/52, o łącznej pow. **0,5092 ha**, położony w Toruniu przy ul. Szosa Bydgoska, **w udziale wynoszącym 80/100 części**, będący własnością Skarbu Państwa. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **TO1T/00107987/2**. **Cena minimalna** wyżej wymienionej nieruchomości wynosi **658.178,40 zł netto** (sześćset pięćdziesiąt osiem tysięcy sto siedemdziesiąt osiem zł, 40/100).
2. Grunt w użytkowaniu wieczystym obejmujący działki gruntu nr 20/1, 20/2, 21, 25, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 29, 30/29, 30/30, 30/42, 30/53, 30/54, 30/55, 30/56, 30/57, 30/58, 30/59, 30/60, 30/61, 30/62, 30/63, 30/64, 30/65, 30/66, 30/67, 30/68, 30/69, 30/70, 30/71, 30/72, 30/73, 30/74, 30/75, 30/76, 30/77, 30/78, 30/79, 30/80, 37/27, 37/28, 30/29, 37/30, 40/4, 40/45, o łącznej pow. **9,8201 ha**, położony w Toruniu przy ul. Szosa Bydgoska 94-98, 104, będący własnością Skarbu Państwa. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **TO1T/00052079/3**. **Cena minimalna** wyżej wymienionej nieruchomości wynosi: **19.416.414,60 zł netto** (dziewiętnaście milionów czterysta szesnaście tysięcy czterysta czternaście zł, 60/100)
3. Grunt w użytkowaniu wieczystym, położony w Toruniu przy ul. Szosa Bydgoska 96A, obejmujący działki gruntu 37/31, 37/32, 37/33, 37/34, 37/35, o łącznej pow. **0,6735 ha**, będący własnością Skarbu Państwa. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **TO1T/00110996/2**. **Cena minimalna** wyżej wymienionej nieruchomości wynosi **1.028.948,84 zł netto** (jeden milion dwadzieścia osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści osiem zł 84/100).

4. Grunt w użytkowaniu wieczystym, położony w Toruniu przy ul. Pera Jonssona, obejmujący działki gruntu nr 37/21, 37/23, o łącznej pow. **0,1210 ha**, będący własnością Skarbu Państwa. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **TO1T/00110995/5**. **Cena minimalna** wyżej wymienionej nieruchomości wynosi **176.400 zł netto** (sto siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta zł, 00/100).
5. Grunt w użytkowaniu wieczystym, położony w Toruniu przy ul. Szosa Bydgoska 94-98, 96A, obejmujący działki gruntu 37/17, 40/3, 40/6, 40/7, 40/8, 30/85, 30/86, 3087, 30/88, 30/81, 30/82, 30/83, 30/84, o łącznej pow. **3,0384 ha**, będący własnością Skarbu Państwa. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **TO1T/00112502/7**. **Cena minimalna** wyżej wymienionej nieruchomości wynosi **5.409.954 zł netto** (pięć milionów czterysta dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery zł, 00/100).
6. Grunt w użytkowaniu wieczystym, w udziale wynoszącym 47/100 części, położony w Toruniu przy ul. Szosa Bydgoska, obejmujący działki gruntu nr 7/20, 7/22, 30/31 i 30/35 o łącznej pow. **1,0442 ha**, będący własnością Skarbu Państwa. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **TO1T/00106712/7**. **Cena minimalna** nieruchomości wynosi **1.066.896 zł netto** (jeden milion sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt sześć zł 00/100).
7. 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 zarządzeniem 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.

### **Opis nieruchomości:**

Powyższy kompleks nieruchomości o łącznej **pow. 15, 2064 ha** położony jest w Toruniu przy ul. Szosa Bydgoska 94 – 98, 98a i ul. Pera Jonsona, na obrzeżach miasta, ok. 4,5 km od centrum miasta, przy drodze krajowej nr 80, w sąsiedztwie stadionu żużlowego i sklepu Castorama. Działki stanowią kilka mniejszych kompleksów użytkowych wraz z projektowanym wewnętrznym układem komunikacyjnym. 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 wewnętrznego układu komunikacyjnego 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.

**Cena minimalna łączna ww. przedmiotu sprzedaży wynosi 27.756.791,84 zł netto (dwadzieścia siedem milionów siedemset pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt jeden zł netto, 84/100). Cena łączna za cały kompleks nieruchomości jak i za jego poszczególne składniki majątkowe zostanie powiększona o podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.**

W przypadku oferty kompleksowej powinna ona zawierać cenę łączną netto wszystkich nieruchomości oraz ceny cząstkowe netto poszczególnych nieruchomości. W przypadku ofert częściowych obejmujących działki z różnych nieruchomości (ksiąg wieczystych) lub część działek z jednej nieruchomości (księgi wieczystej) oferta powinna zawierać cenę łączną netto wszystkich działek oraz ceny cząstkowe netto poszczególnych działek.

### **§ 3 Przedmiot naboru ofert częściowych**

Przedmiotem naboru ofert częściowych jest pozyskanie ofert zakupu części kompleksu nieruchomości składającego się z gruntów wymienionych w § 2 Regulaminu będących składnikami masy upadłości, ich weryfikacja pod względem wpływu na późniejszą możliwość sprzedaży gruntów nieobjętych ofertami zakupu, odpowiednia korekta obszarowa tych ofert przy udziale oferentów mająca na celu dopasowanie złożonych ofert oraz doprowadzenie do przetargu lub zawarcia z oferentami przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości.

### **§ 4 Uczestnik konkursu ofert i naboru ofert częściowych**

1. Uczestnikiem 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) Sędzia Komisarz,

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 **19 marca 2024 r. do godziny 15.00.**

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**" lub "**Nabór ofert - KARAWELA Sp. z o.o. - sygn. akt V GUp 63/20**" w przypadku złożenia oferty częściowej.

3. Każdy oferent może złożyć ofertę w konkursie ofert na zakup **wszystkich nieruchomości (oferta kompleksowa) lub uczestniczyć w naborze ofert na poszczególne nieruchomości** opisane w § 2 niniejszego regulaminu. Pierwszeństwo mają oferty obejmujące łączny zakup wszystkich nieruchomości będących przedmiotem przetargu (oferta kompleksowa). **W przypadku braku oferty kompleksowej** w konkursie ofert i wpływie wyłącznie ofert (oferty) częściowych w naborze ofert, będą one przedmiotem wstępnej analizy możliwości sprzedaży części kompleksu nieruchomości, zgodnej ze złożoną ofertą (ofertami), pod względem braku negatywnego wpływu uwzględnienia ofert (ofert) częściowej na możliwość sprzedaży pozostałej części kompleksu nieruchomości (warunek), przez co należy rozumieć powstanie w takim przypadku nieruchomości o powierzchniach lub kształcie trudnych lub niemożliwych do zbycia przy uwzględnieniu ich przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dostępu do dróg publicznych i wyznaczonych dróg wewnętrznych, oraz sytuacji na lokalnym rynku gruntów inwestycyjnych. Oferty nie spełniające wyżej wymienionego warunku, o ile nie zostaną odpowiednio obszarowo zmienione przez oferenta w uzgodnieniu z syndykiem, nie zostaną uwzględnione w dalszej procedurze sprzedaży. W przypadku pozytywnej weryfikacji ofert przez syndyka lub ich zmianie przez oferenta w uzgodnieniu z syndykiem, oferty będą przedmiotem przetargu, którego termin i miejsce zostaną wyznaczone przez syndyka - w przypadku złożenia ofert podobnych lub tożsamyh obszarowo albo z oferentami zostaną zawarte przedwstępne umowy sprzedaży - pod warunkiem zawieszającym wyrażenia zgody przez Sędziego Komisarza na sprzedaż określonej nieruchomości z wolnej ręki.

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 wywoławcza,
- 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 składane w ramach naboru ofert nie podlegają obowiązkowi wpłaty wadium oraz wymogom wymienionym w ust.4 pkt. c, ust. 5 pkt c i ust.6.

10. Oferty nie spełniające wymogów określonych przepisami prawa i regulaminu oraz zawierające warunki lub zastrzeżenia nie dopuszczone postanowieniami regulaminu, nie uczestniczą w przetargu.

## **§ 6 Wadium**

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości **10%** ceny minimalnej netto nieruchomości (oferta kompleksowa) najpóźniej w dniu **19 marca 2024 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, zrezygnuje z zamiaru zawarcia umowy sprzedaży lub uchyla 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 20 marca 2024 r. o godz. 12.00 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 wpłynie kilka ofert syndyk dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty pod względem zaoferowanej ceny.
5. w przypadku, gdy złożone zostaną równorzędne oferty syndyk przeprowadza dodatkową aukcję z udziałem oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty.
6. Za oferty równorzędne uznaje się oferty, w których różnica w zaoferowanej cenie netto nie przekracza 2.000.000 zł (dwa miliony) .
7. Ceną wywoławczą w aukcji jest najwyższa cena zaproponowana w konkursie ofert. W trakcie aukcji oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia nie niższe niż 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy).



8. 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.

9. 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.

10. 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 przed dniem zawarcia umowy, przy czym przez zapłatę ceny rozumie się uznanie rachunku bankowego syndyka kwotą stanowiącą cenę sprzedaży z uwzględnieniem zaliczenia

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*.

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

Toruń, dnia 20 lutego 2024 r.