

**REGULAMIN SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI
W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM
BUDO-PLUS SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI
sygn. akt XI GUp 1039/20**

§1

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

1. Niniejszy Regulamin sprzedaży (dalej: **Regulamin**), określa zasady przeprowadzenia sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę numer 91 o obszarze 4.980,00 m² wraz z prawem własności usytuowanego na tej nieruchomości budynku w budowie, zapisanego w księdze wieczystej KW nr WA5M/00440194/4, szczegółowo opisanego w operacie szacunkowym mgr inż. Macieja Wituskiego z dnia 27 stycznia 2023 roku (dalej: **przedmiot sprzedaży**), za cenę najkorzystniejszą dla masy upadłości, nie niższą jak **22.000.000,00 zł netto (słownie: dwadzieścia dwa miliony 00/100 złotych netto)**.
2. Sprzedaż prowadzona jest w toku postępowania upadłościowego BUDO-PLUS Sp. z o.o. w upadłości, przez Syndyka Masy Upadłości spółkę pod firmą GREENDA – Restrukturyzacja Sp. z o.o. na podstawie postanowienia Sędziego – komisarza z dnia 23 marca 2023 roku, sygn. akt XI GUp 1039/20 w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż przedmiotu sprzedaży z wolnej ręki.
3. Ogłoszenie o sprzedaży wraz z określeniem przedmiotu sprzedaży, ceny wywoławczej, terminu składania ofert, możliwości zapoznania się z przedmiotem sprzedaży, terminu i warunków sprzedaży zostało podane do publicznej wiadomości w wydaniu krajowym dziennika Gazeta Wyborcza w dniu [...], w dzienniku Puls Biznesu w dniu [...], w dzienniku Rzeczpospolita w dniu [...] oraz na stronie internetowej kancelarii syndyka – www.kancelariagrenda.pl.
4. Przedmiot sprzedaży stanowi składnik masy upadłości BUDO-PLUS Sp. z o.o. w upadłości na skutek bezskuteczności czynności prawnych rozporządzających go dotyczących oraz zobowiązania spółki SPV Ogrody II Sp. z o.o., na podstawie art. 134 ust. 1 Prawa upadłościowego, do przekazania Przedmiotu sprzedaży, mocą prawomocnego postanowienia Sędziego – komisarza z dnia 28 września 2021 roku, sygn. akt XI GUp 1039/20, w posiadanie Syndyka.
5. Syndyk znajduje się w posiadaniu Przedmiotu sprzedaży, w które to posiadanie wprowadzony został na podstawie postanowienia Sędziego – komisarza z dnia 28 września 2021 roku, sygn. akt XI GUp 1039/20, przez Komornika Sądowego w dniu 28 października 2022 roku.
6. W skład przedmiotu sprzedaży nie wchodzi pozwolenie na budowę ani dokumenty związane z procesem budowlanym, w których posiadaniu Syndyk się nie znajduje.
7. W toku postępowania upadłościowego Sędzia – komisarz wydał na podstawie art. 425h ust. 1 Prawa upadłościowego postanowienie z dnia 23 marca 2023 roku w przedmiocie wyrażenia zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia przez Syndyka przedsiębiorstwa deweloperskiego.
8. Z przedmiotem sprzedaży (jego stanem faktycznym i prawnym) osoby zainteresowane złożeniem oferty mogą zapoznać się po uprzednim umówieniu terminu z Syndykiem Masy Upadłości.

§2

WYCENA

1. Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotu sprzedaży określonego w §1 Regulaminu zawiera operat szacunkowy mgr inż. Macieja Wituskiego z dnia 27 stycznia 2023 roku.
2. Operat, o którym mowa w ust. 1, udostępniony jest do wglądu w Kancelarii Syndyka Masy Upadłości pod adresem: ul. Młyńska 5a/1, 61 – 729 Poznań, lub w aktach sprawy prowadzonego postępowania upadłościowego pod sygn. akt XI GUp 1039/20 w Sądzie Rejonowym Poznań Stare Miasto w Poznaniu, XI Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, ul. Młyńska 1a, 61 – 729 Poznań.

§3

CENA WYWOŁANIA

Cenę wywołania dla przedmiotu sprzedaży stanowi cena nie niższa jak **22.000.000,00 zł netto (słownie: dwadzieścia dwa miliony 00/100 złotych netto)**.

§4

SKŁADANIE OFERT

1. Oferty składać należy w nieprzekraczalnym terminie do dnia 27 lipca 2023 roku do godz. 10.00.
2. Oferty winny zostać złożone w terminie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu w Kancelarii Syndyka Masy Upadłości – GREENDA-Restrukturyzacja Sp. z o.o. w Poznaniu pod adresem: Młyńska 5a/1, 61-729 Poznań lub zostać przesłane na adres ww. kancelarii Syndyka (decyduje data i godzina wpływu oferty do kancelarii Syndyka).
3. Oferta złożona po terminie zostanie odrzucona.
4. Oferta nie może być modyfikowana bądź odwołana po jej złożeniu.
5. Oferent (uczestnik procedury sprzedaży) jest związany ofertą do czasu zakończenia procedury sprzedaży.

§5

OFERENCI

1. W procedurze sprzedaży mogą wziąć udział osoby fizyczne (obywatele polscy lub cudzoziemcy) oraz jednostki organizacyjne posiadające zdolność prawną, w tym spółki osobowe, oraz osoby prawne (polskie lub zagraniczne).
2. Warunkami uczestnictwa w procedurze sprzedaży są:
 - a) złożenie ważnej oferty w miejscu i terminie określonym w Regulaminie i ogłoszeniu o sprzedaży;
 - b) wpłata wadium w wysokości i terminie określonym w Regulaminie i ogłoszeniu o sprzedaży.
3. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
4. Odrzucone zostaną oferty złożone przez:
 - a) Sędziego - komisarza lub Syndyka Masy Upadłości,
 - b) osoby najbliższe w stosunku do Sędziego - komisarza lub Syndyka Masy Upadłości, tj. w szczególności złożone przez ich małżonków, wstępnych, zstępnych, rodzeństwa oraz powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osoby pozostające w stosunku przysposobienia oraz ich małżonków, a

także osoby pozostających we wspólnym pożyciu.

§6

OFERTA

1. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami winna być umieszczona w zamkniętej, mniejszej kopercie, która winna być umieszczona w drugiej kopercie o większym formacie, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z ofertą bez jej otwarcia oraz uniemożliwiający otwarcie i zamknięcie koperty bez pozostawienia śladów po otwarciu. Każda z kopert winna być zaadresowana do Kancelarii Syndyka Masy Upadłości pod adresem: ul. Młyńska 5a/1, 61 – 729 Poznań, koniecznie z podaniem sygnatury akt sprawy „XI GUp 1039/20” i z wyraźnym dopiskiem „Oferta na sprzedaż nieruchomości BUDO-PLUS Sp. z o.o. w upadłości – NIE OTWIERAĆ” oraz zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
2. Oferta powinna być sporządzona na piśmie w języku polskim. W przypadku, gdy oferta złożona została w języku innym niż język polski, do oferty powinno zostać dołączone jej tłumaczenie na język polski przez tłumacza przysięgłego. W przypadku rozbieżności o treści oferty decyduje wersja polska.
3. Oferta powinna być sporządzona zgodnie z postanowieniami Regulaminu, w sposób czytelny, na komputerze, maszynie do pisania lub odręcznie długopisem (nieścieralnym atramentem). Oferty nieczytelne nie będą rozpatrywane. Każda strona oferty powinna być numerowana, parafowana, a ostatnia strona podpisana przez osobę (osoby) uprawnioną(e) do działania w imieniu Oferenta.
4. Oferta nie może zostać złożona pod warunkiem.
5. Oferta musi zawierać, pod rygorem jej odrzucenia:
 - a) dokładne oznaczenie składającego ofertę: imię i nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę) oferenta, formę organizacyjno-prawną, REGON, NIP, w przypadku osób fizycznych nadto nr i serię dowodu osobistego oraz nr PESEL lub nr i serię paszportu w zakresie cudzoziemców, o ile posiada;
 - b) oferowaną cenę, nie niższą niż cena wywoławcza (oferty z ceną niższą niż cena wywoławcza nie będą rozpatrywane), ze wskazaniem, że jest to cena netto. W przypadku braku wskazania, że jest to cena netto, uznaje się, że zaoferowana cena jest ceną netto;
 - c) oświadczenie, że Oferent nie należy do kręgu osób wymienionych w § 5 pkt 4 Regulaminu;
 - d) w przypadku przedsiębiorców - aktualny wyciąg z KRS lub wypis z Centralnej Ewidencji Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG) lub innego właściwego rejestru, wszelkie pełnomocnictwa lub/i uchwały odpowiednich organów, z których wynikać będzie prawo do reprezentacji, złożenia oferty i zawarcia umowy; w przypadku gdy Oferentem (wspólnikiem oferenta) będzie spółka w organizacji nadto wymagane jest złożenie umowy (statutu) spółki w organizacji; w przypadku osób fizycznych – kopia dowodu osobistego uwierzytelniona notarialnie. Wszystkie dokumenty wymienione w niniejszym punkcie powinny zostać złożone w oryginale lub kopii uwierzytelnionej notarialnie, a w przypadku dokumentów sporządzonych w języku innym niż polskim – także wraz z ich tłumaczeniem na język polski przez tłumacza przysięgłego;
 - e) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są one wymagane ze względu na przepisy regulujące ustrój i

- funkcjonowanie nabywcy – w oryginale lub uwierzytelnionej notarialnie kopii;
- f) oświadczenie Oferenta, że zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu sprzedaży, oraz nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
- g) oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z Regulaminem sprzedaży i spełnia warunki określone tym Regulaminem oraz je akceptuje bez zastrzeżeń;
- h) oświadczenie Oferenta, że cała oferowana cena sprzedaży zostanie wpłacona na rachunek bankowy masy upadłości na co najmniej jeden dzień roboczy przed zawarciem umowy sprzedaży (wyznaczonym terminem), z zastrzeżeniem zaliczenia kwoty uprzednio wpłaconego wadium;
- i) zobowiązanie Oferenta do zapłaty wszelkich opłat związanych z nabyciem przedmiotu sprzedaży, w szczególności wszelkich należności publicznoprawnych i opłat notarialnych;
- j) oświadczenie o koniecznych dla Oferenta zgodach lub pozwoleniach na zawarcie umowy sprzedaży wraz ze zobowiązaniem do ich uzyskania, a nadto oświadczenie o zobowiązaniu się Oferenta do udzielania niezbędnych wyjaśnień i czynnej współpracy z syndykiem w procesie uzyskiwania niezbędnych zgód i pozwoleń na sprzedaż.
6. Warunkiem ważności oferty na zakup Przedmiotu sprzedaży określonego w § 1 Regulaminu jest wpłata wadium w wysokości 2.200.000,00 zł (słownie: dwa miliony dwieście tysięcy złotych).
7. Wpłaty wadium dokonać należy przelewem na rachunek bankowy masy upadłości prowadzony w Santander BP S.A. nr konta 61 1090 1450 0000 0001 4887 1459 z dopiskiem „Sprzedaż, wadium, konkurs ofert – sygn. akt. XI GUp 1039/20”, do dnia terminu składania ofert do godz. 10:00. Dniem wniesienia wadium jest dzień uznania rachunku bankowego masy upadłości.
8. Wadium podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, tzn. od wpłaconego wadium nie przysługują odsetki.
9. Wadia wpłacone przez Oferentów, których oferty nie zostaną wybrane, zostaną zwrócone w terminie 7 dni roboczych licząc od dnia następującego po zakończeniu procedury sprzedaży, tj. wyboru oferty lub odstąpienia od sprzedaży przez Syndyka bez wyboru oferty, na rachunki bankowe, z których wpłynęły.
10. Wadium wpłacone przez Oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, zalicza się na poczet ceny sprzedaży.
11. Wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości w sytuacji, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży w terminie określonym w Regulaminie z przyczyn leżących po stronie Oferenta, którego oferta została przyjęta.

§ 7

SPRZEDAŻ (KONKURS)

1. Sprzedaż (konkurs) może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w niniejszym Regulaminie.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Syndyka Masy Upadłości w toku publicznego otwarcia ofert, które odbędzie się w Kancelarii Syndyka Masy Upadłości pod adresem: ul. Młyńska 5a/1, 61-729 Poznań w dniu 27 lipca 2023 roku o godz. 10:00, tj. bezpośrednio po upływie terminu na

składnie ofert.

3. W publicznym otwarciu ofert, poza Syndykiem i jego współpracownikami, mają prawo uczestniczyć przedstawiciele Oferentów i upadłego oraz osoby, na których udział zgodę wyrazi Syndyk. Z uwagi na ograniczenia logistyczne i epidemiologiczne, w publicznym otwarciu ofert ze strony jednego Oferenta oraz ze strony upadłego może uczestniczyć nie więcej jak dwóch przedstawicieli.
4. Publiczne otwarcie ofert rozpocznie się od sprawdzenia tożsamości osób uczestniczących (każdy z uczestników obowiązany jest posiadać dowód tożsamości oraz stosowne umocowanie wykazujące podstawę jego uczestnictwa w publicznym otwarciu ofert).
5. Po odnotowaniu osób uczestniczących, Syndyk przystąpi do publicznego otwarcia otrzymanych ofert i weryfikacji ich prawidłowości formalnej zgodnie z zapisami Regulaminu.
6. Po zweryfikowaniu wymogów formalnych ofert, Syndyk stwierdzi, które oferty uznaje za prawidłowe formalnie i biorące udział w dalszej procedurze sprzedażowej, a które odrzuca z uwagi na stwierdzone uchybienia formalne.
7. Spośród ofert zweryfikowanych jako prawidłowe formalnie, Syndyk wybiera ofertę tego Oferenta, który zaoferował najwyższą cenę. W przypadku stwierdzenia, iż dwie lub więcej ofert są od siebie różne o nie więcej jak o 1.000.000,00 zł netto, Syndyk zarządza licytację ustną pomiędzy tymi Oferentami.
8. Licytacja ustna odbywa się bezpośrednio po stwierdzeniu, iż dwie lub więcej ofert są od siebie różne o nie więcej jak o 1.000.000,00 zł netto. W licytacji udział biorą Oferenci reprezentowani na publicznym otwarciu ofert, których reprezentanci posiadają umocowania do udziału w licytacji i składania w jej toku wiążących ofert. Ważność umocowania ocenia Syndyk.
9. Podczas licytacji oferty składać należy równocześnie ustnie oraz poprzez podniesienie ręki, niezwłocznie po podaniu przez Syndyka do wiadomości uczestniczących w licytacji ceny wywoławczej. Zaoferowana cena przestaje wiązać, gdy inny Oferent podczas licytacji, przed ustaniem postępień, zaoferuje cenę wyższą. Cenę wyższą oferuje się przez podniesienie ręki i podanie ceny. Minimalna wartość postąpienia wynosi 50.000,00 zł netto.
10. Po ustaniu postępień, Syndyk, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu, zamyka licytację i dokonuje wyboru oferty Oferenta, który zaoferował najwyższą cenę. Ceną nabycia jest najwyższa zaoferowana cena. Z przebiegu licytacji Syndyk sporządza protokół, który podpisuje Syndyk, protokolant oraz uczestnicy licytacji.
11. W trakcie oceny ofert Syndyk Masy Upadłości dokonuje korekty oczywistych omyłek pisarskich w zakresie ceny według następującej zasady: jeżeli występuje rozbieżność pomiędzy wartością wyrażoną w cyfrach, a wartością podaną słownie, jako wartość właściwą przyjmuje się wartość wyższą.
12. Syndyk dokonuje przyjęcia oferty wybranej zgodnie z ust. 7 lub 10 powyżej. Przyjęcie oferty następuje poprzez złożenie oferentowi pisemnego oświadczenia Syndyka Masy Upadłości w tym przedmiocie. Przejęcie oferty Syndyk dokonuje w formie pisemnej, listem poleconym przesłanym na adres siedziby Oferenta wskazany w ofercie.

§ 8

ZAWARCIE UMOWY

1. Oferent, którego oferta została przyjęta, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy od dnia przyjęcia jego oferty zawrzeć umowę sprzedaży, jak również wpłacić w tym terminie, jednak nie później jak na jeden dzień roboczy przed umówionym terminem zawarcia umowy sprzedaży, pełną kwotę ceny sprzedaży (z uwzględnieniem wpłaconego wadium). Przez dzień przyjęcia oferty rozumie się datę odbioru korespondencji zawierającej oświadczenie Syndyka o przyjęciu oferty lub też datę jej zwrotu przez publicznego operatora pocztowego – Poczta Polska S.A.
2. W przypadku konieczności zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, celem uzyskania zgód lub pozwoleń wymaganych przepisami prawa a niezbędnych dla zawarcia umowy ostatecznej, strony zawrą taką umowę na koszt Oferenta, wskazując jako jedyny warunek zawarcia umowy ostatecznej uzyskanie przedmiotowych zgód lub pozwoleń organów administracji publicznej.
3. W przypadku woli oferenta do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, Syndyk może zawrzeć taką umowę, na warunkach niniejszego Regulaminu. Umowa nie może określać terminu dla zawarcia umowy przyrzeczonej dalszego niż wynika z warunków Regulaminu oraz kwoty zadatku niższej, niż wartość wpłaconego wadium.
4. Koszty zawarcia umowy sprzedaży, w tym ewentualne koszty zawarcia warunkowej lub przedwstępnej umowy sprzedaży, ponosi w całości Kupujący, jednakże Syndyk Masy Upadłości zastrzega sobie prawo wyboru notariusza.
5. W przypadku nie zawarcia umowy sprzedaży z oferentem, którego oferta została przyjęta z uwagi na upływ terminu, wpłacone wadium przepada na rzecz masy upadłości.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Syndyk może przedłużyć termin na zawarcie umowy sprzedaży.

§ 9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Syndyk Masy Upadłości zastrzega na swoją rzecz prawo zmiany terminu otwarcia ofert lub odstąpienia od sprzedaży, unieważnienia sprzedaży, zmiany Regulaminu, w całości lub części, w każdym czasie, bez podania przyczyn.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy właściwe dla Prawa upadłościowego oraz Kodeksu Cywilnego.
3. Przedmiot sprzedaży zostanie wydany w posiadanie nabywcy po zawarciu umowy sprzedaży.
4. Załącznik do niniejszego Regulaminu stanowi kopia postanowień Sędziego-komisarza z dnia 23 marca 2023 roku w przedmiocie zgody na odstąpienie od realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz zgody na sprzedaż z wolnej ręki.