

REGULAMIN POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO LUB DODATKOWO AUKCJI
na sprzedaż w trybie sprzedaży z wolnej ręki wchodzącego w skład masy upadłości
KORAB GARDEN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawa własności zabudowanej
nieruchomości gruntowej
(składnik masy upadłości umieszczony w spisie inwentarza pod nr 2.1).

§1

Postanowienia ogólne

1. Sprzedaż składnika majątku wchodzącego w skład masy upadłości KORAB GARDEN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miejscowości Samokłeski-Kolonia Druga w upadłości prowadzona jest w trybie sprzedaży z wolnej ręki w formie pisemnego konkursu ofert lub dodatkowo aukcji (przetarg ustny).
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie postępowania likwidacyjnego (w dalszej części zwany jako „Regulamin”) mowa o:
 - a. Syndyku, należy przez to rozumieć syndyka masy upadłości KORAB GARDEN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości ustanowionego do pełnienia funkcji na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydziału Gospodarczego dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 9 stycznia 2024 roku, wydanego w sprawie o sygn. akt LU1S/GU/655/2023,
 - b. Sędzim-Komisarzu, należy przez to rozumieć Sędziego-Komisarza w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przed Sądem Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydziałem Gospodarczym dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w sprawie o sygn. akt LU1S/GUp/1/2024,
 - c. Spisie inwentarza, należy przez to rozumieć łącznie spis inwentarza złożony do akt postępowania upadłościowego prowadzonego wobec KORAB GARDEN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (nr porządkowy w aktach postępowania LU1S/GUp/1/2024/14) oraz uzupełniający spis inwentarza (nr porządkowy w aktach postępowania LU1S/GUp/1/2024/98),
 - d. Przedmiocie sprzedaży lub Nieruchomości, należy przez to rozumieć prawo własności zabudowanej budynkiem chłodni i przylegającym do niego budynkiem o przeznaczeniu socjalno-biurowym o łącznej pow. zabudowy 1.386,12 m² nieruchomość gruntowej o łącznej powierzchni 0,9467 ha, składającej się z działek ew. o nr 145/3 i 146/1 z obrębu 0022 Kolonia Samokłeski nr 2 (gmina Kamionka, powiat lubartowski, województwo lubelskie) posadowionych w miejscowości Samokłeski – Kolonia Druga pod nr 21A, dla której to Nieruchomości Sąd Rejonowy w Lubartowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr LU1A/00091147/6.
3. Operat szacunkowy sporządzony przez biegłego sądowego – rzeczoznawcę majątkowego Tadeusza Jaszewskiego w dniu 5 lutego 2024 roku udostępniony jest do wglądu w aktach postępowania upadłościowego prowadzonych w systemie KRZ przez Sąd Rejonowy Lublin-

Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt LU1S/GUp/1/2024, nr porządkowy LU1S/GUp/1/2024/96. Z treścią opisu i oszacowania Nieruchomości można zapoznać się także w biurze syndyka mieszczącym się przy ul. Ostrobramskiej 73D lok. 138 w Warszawie (kod pocztowy: 04-175) oraz na stronie internetowej biura syndyka prowadzonej pod adresem www.beneficjum.eu.

4. Oferent przed złożeniem oferty zobowiązany jest do szczegółowego zapoznania się ze stanem prawnym przedmiotu sprzedaży.
5. Oferent przystępując do konkursu ofert lub dodatkowo aukcji zrzeka się wobec syndyka roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne i z tytułu rękojmi za wady prawne pod warunkiem ujawnienia się takich wad. Strony wyłączają rękojmię za wady fizyczne rzeczy w związku z dokonywaną sprzedażą.

§2

Postanowienia dotyczące ofert

1. Do postępowania prowadzonego przez syndyka w trybie sprzedaży z wolnej ręki w formie pisemnego konkursu ofert lub dodatkowo aukcji mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
2. W postępowaniu konkursowym lub dodatkowo aukcji nie mogą uczestniczyć podmioty, które nie mogą nabyć rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 157a ust. 2 i 3 Pr.up., a ponadto:
 - a) Sędzia-Komisarz i Syndyk, ich małżonkowi, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia lub małzonek takiej osoby, jak również osoby pozostające z nim w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia.
 - b) upadły.
3. Każdy oferent, biorący udział w konkursie ofert/aukcji zobowiązany jest do przestrzegania warunków określonych w niniejszym regulaminie i obwieszczeniu o sprzedaży.

§3

Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. Cena wywoławcza przedmiotu postępowania wynosi nie mniej niż 5.813.948,00 zł netto (pięć milionów osiemset trzysta osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści osiem 00/100 złotych netto).
2. Ogłoszenie o sprzedaży zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie na łamach co prasy o zasięgu ogólnokrajowym, na łamach strony internetowej biura syndyka prowadzonej pod adresem www.beneficjum.eu oraz na łamach co najmniej czterech portali internetowych.
3. Oferty należy składać w nieprzekraczalnym terminie 21 dni od dnia ukazania się w na stronie internetowej biura syndyka prowadzonej pod adresem www.beneficjum.eu obwieszczenia o prowadzonym postępowaniu likwidacyjnym, tj. **do dnia 27 sierpnia 2025 roku** na adres: Biuro

Syndyka, ul. Ostrobramska 73D lok. 138, 04-175 Warszawa (sprecyzowana data upływu terminu do wnoszenia ofert zostanie podana do publicznej wiadomości w treści obwieszczenia opublikowanego na łamach strony internetowej biura syndyka prowadzonej pod adresem www.beneficjum.eu).

4. Decydująca jest data wpływu oferty do Biura Syndyka. Oferta, która wpłynęła po terminie nie będzie rozpatrywana.
5. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej, większej kopercie. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do wskazanego Syndyka wraz z dopiskiem umieszczonym na kopercie: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu upadłościowym KORAB GARDEN Sp. z o.o. - Nieruchomość” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
6. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
 - a) Dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, forma prawna oferenta oraz numeru KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL.
 - b) Aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej kopię aktualnego dowodu osobistego.
 - c) Oferowane ceny nabycia za przedmiot niniejszego postępowania winny być wyrażone kwotowo i dodatkowo słownie oraz nie mogą być niższe niż cena wywołania, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona w zapisie słownym.
 - d) Dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy.
 - e) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w wymaganej prawem formie.
 - f) Oświadczenie o przyjęciu warunków postępowania.
 - g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz ich opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
 - h) Oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe,
 - i) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy.
 - j) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w postępowaniu.
 - k) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty.
 - l) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.
 - m) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 pkt. 2 lit. „a” i „b” Regulaminu;

- n) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot postępowania do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu postępowania do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu postępowania do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 § 1 pkt. 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964 Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Zgoda drugiego małżonka na nabycie przedmiotu postępowania do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu niniejszego postępowania, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w aukcji.
7. Syndyk masy upadłości, zastrzega sobie prawo do dopuszczenia wedle własnego uznania oferty zawierającej braki formalne w zakresie wskazanym w pkt. 6 lit a, b, d, i, j, k, m, n powyżej, pod warunkiem uzupełnienia braków podczas postępowania w przedmiocie otwarcia ofert.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w postępowaniu konkursowym jest wpłacenie wadium w wysokości 582.000,00 zł (słownie: pięćset osiemdziesiąt dwa tysiące 00/100 złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości KORAB GARDEN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o numerze 69 1020 3206 0000 8802 0145 0634 z dopiskiem „Wadium w postępowaniu konkursowym – Nieruchomość” najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty w/w wadium na w/w rachunku bankowym.

§ 5

Konkurs ofert

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w drugim dniu roboczym po upływie terminu do składania ofert, tj. **w dniu 29 sierpnia 2025 r. o godz. 9:00** w Biurze Syndyka przy ul. Ostrobramskiej 73D lok. 138, 04-175 Warszawa.
2. O terminie otwarcia ofert nie będzie dodatkowego powiadomienia.
3. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka lub jego pełnomocnika w obecności przybyłych oferentów.
4. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (w przypadku gdy nastąpiła zmiana danych zgodnie z § 3 pkt. 6 lit. j)).
5. Przystępując do rozpoznania ofert syndyk wykonuje następujące czynności:
 1. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości w trybie sprzedaży z wolnej ręki,
 2. ustala liczbę złożonych ofert,
 3. sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez oferentów,

4. otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty,
 - a) odpowiadają warunkom regulaminu sprzedaży,
 - b) zostały złożone w wyznaczonym terminie,
 - c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta,
 - d) w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki opisane w regulaminie sprzedaży oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.
6. Po stwierdzeniu, iż złożona oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej, syndyk ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty wadium, syndyk dokonuje wyboru tej oferty.

§ 6

Aukcja

1. Jeżeli zostanie złożonych więcej niż jedna oferta spełniających warunki postępowania konkursowego, w dniu otwarcia ofert złożonych w pisemnym postępowaniu konkursowym syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji (przetarg ustny) wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone na następujących warunkach:
 - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za Nieruchomość, zaproponowane przez oferentów dopuszczonych do aukcji,
 - b) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę,
 - c) licytacja odbywa się w ten sposób, iż prowadzący ją syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe, z tym, że podwyższenie ceny nie może być niższe niż wynosi ustalona w regulaminie kwota postąpienia,
 - d) minimalne postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 1.000,00 zł (jeden tysiąc 00/100 złotych),
 - e) syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybiciem.
 - f) syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
2. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

§ 7

Rozstrzygnięcie postępowania konkursowego i zawarcie umowy sprzedaży

1. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte przysługuje zwrot wpłaconego wadium w ciągu 7 dni od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty, zaś w przypadku niewskazania przez oferenta numeru rachunku bankowego do zwrotu wadium w treści oferty, wadium zostanie zwrócone na rachunek bankowy z którego została dokonana jego wpłata.

2. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie 4 (czterech) miesięcy od dnia wyboru oferty przez syndyka zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, a całą zaoferowaną kwotę zobowiązany jest wpłacić najpóźniej na dwa dni przed podpisaniem umowy sprzedaży, przy czym decyduje data wpływu środków na rachunek bankowy. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości.
3. W przypadku gdy oferent, którego wybrał syndyk będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży w przepisanej formie i nie podpisze umowy w terminie określonym w § 7 ust. 2 niniejszego regulaminu postępowania, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
4. Potrącenie wierzytelności przysługującej Nabywcy wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
5. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego. Syndyk zastrzega sobie możliwość wyboru notariusza.
6. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot sprzedaży.
7. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
8. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz.U. 2003 nr 60 póź. 535 z poz. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
9. Syndyk zastrzega sobie prawo zmiany terminu otwarcia ofert, odstąpienia od sprzedaży lub jej unieważnienia bez podania przyczyn lub zamknięcia konkursu ofert bez dokonania wyboru oferty, na dowolnym etapie postępowania konkursowego, aż do momentu wyboru oferty.

Tomasz Lis

Syndyk masy upadłości
KORAB GARDEN Sp. z o.o. w upadłości