

Poznań, 01.09.2023 r.

**WARUNKI SPRZEDAŻY W TRYBIE PRZETARGU I AUKCJI**  
w postępowaniu upadłościowym, nieruchomości stanowiących składnik masy upadłości „GÓRNY” Sp.  
z o.o. w upadłości z siedzibą w Czempiniu  
[KRS 0000279583]

**Informacje Wstępne**

Niniejsze Warunki Sprzedaży w Trybie Przetargu lub Aukcji (dalej „**Warunki**”) określają zasady sprzedaży z wolnej ręki nieruchomości stanowiących składnik masy upadłości „GÓRNY” Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Czempiniu [KRS 0000279583] w ramach toczącego się przed Sądem Rejonowym Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, XI Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych postępowania upadłościowego wobec GÓRNY Sp. z o.o. z siedzibą w Czempiniu [sygnatura akt sądowych XI GUp 925/21] (dalej „**Postępowanie Upadłościowe**”).

Sprzedaż prowadzona jest przez Pretium Sp. o.o. z siedzibą w Poznaniu – Syndyka masy upadłości GÓRNY Sp. z o.o. z siedzibą w Czempiniu („**Syndyk**”). Przedstawicielem reprezentującym Syndyka jest Wiceprezes Zarządu – Kacper Kostrzewa.

Postanowieniem z dnia 24 stycznia 2023 r., wydanym w ramach Postępowania Upadłościowego, Sędzia – Komisarz wyraziła zgodę na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości stanowiących składnik masy upadłości „GÓRNY” Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Czempiniu (dalej „**Postanowienie**”).

§ 1

**Przedmiot sprzedaży**

1. Przedmiotem sprzedaży są 2 nieruchomości Upadłego, stanowiące gospodarczą całość (dalej łącznie zwane „**Nieruchomością**”). W skład Nieruchomości wchodzi następujące nieruchomości:

- a) działka zabudowana o nr ew.1525/2, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 3357m<sup>2</sup>, położona w miejscowości Śmigiel ul. Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie, na której to nieruchomości posadowione są budynki pieczarkarni o łącznej pow. użytkowej 826,65m<sup>2</sup> i pow. zabudowy 1029,00m<sup>2</sup> (7 komór produkcyjnych, pomieszczenie magazynowe, korytarz, WC, pomieszczenie biurowe) oraz budynek mieszczący kotłownię (pow. użytkowa 20,00m<sup>2</sup>), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00025798/0 (dalej „**Nieruchomość 1**”);
- b) działka niezabudowana o nr ew.1524/1, obręb 0001 Śmigiel, o powierzchni 129m<sup>2</sup>, położona w miejscowości Śmigiel ul. Łepkowicza 17b, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1K/00028909/3 (dalej „**Nieruchomość 2**”),

opisane i wycenione w Operacie szacunkowym z dnia 1 lipca 2022 r., opracowanym, na zlecenie Syndyka, przez biegłych sądowych ds. wyceny nieruchomości Artura Derletę i Eryka Goździeckiego (dalej jako „Oszacowanie”)

2. Oszacowanie wartości Nieruchomości, jest dostępne do wglądu w Kancelarii Syndyka [ul. Obornicka 330; 60-689 Poznań] lub w czytelni Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto w Poznaniu XI Wydział Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Naprawczych [ul. Młyńska 1a; 61-729 Poznań]. Niezależnie, Syndyk może udostępnić Oszacowanie drogą elektroniczną.

## § 2

### Podstawy prawne przetargu/aukcji

1. Przedmiot przetargu (to jest Nieruchomość) zbywany jest na zasadach określonych w niniejszych Warunkach, w trybie sprzedaży z wolnej ręki, na podstawie Postanowienia i ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe [dalej jako „PU”], z odpowiednim stosowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny [dalej jako „KC”], przy uwzględnieniu regulacji wynikających z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego [dalej „Ustawa”] o ile przepisy Ustawy, w stanie prawnym związanym ze sprzedażą Nieruchomości w ramach postępowania upadłościowego będą miały zastosowanie.

2. Do przetargu/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.

3. W przetargu 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 PU, a ponadto:

- a) Sędzia - Komisarz i jego małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba pozostające z nim w faktycznym związku, prowadząca z nim wspólne gospodarstwo domowe, przy czym przeszkody trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia.
- b) Upadły.

## §3

### Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. Cena wywoławcza Nieruchomości wynosi **597 000,00 zł** [słownie: pięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych] netto, z czego cena Nieruchomości 1 wynosi 591 450,00 zł, a cena Nieruchomości 2 wynosi 5 550,00 zł (przy czym zakłada się sprzedaż całej Nieruchomości, to jest łącznie Nieruchomości

- 1 i Nieruchomości 2). Sprzedaż podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, który to podatek zostanie doliczony do ostatecznie ustalonej ceny zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Ogłoszenie o sprzedaży Nieruchomości zamieszczone zostanie na stronach internetowych dwóch portali sprzedażowych (ogłoszeniowych) i stronie Syndyka [www.pretiumdoradcy.pl/](http://www.pretiumdoradcy.pl/).
3. Oferty należy składać listem poleconym na adres Biura Syndyka: Pretium sp. z o.o. ul. Obornicka 330, 60-689 Poznań. Oferty uważa się za złożone w terminie jeśli wpłyną do Biura Syndyka do dnia **13 października 2023 r. włącznie**.
4. Decydująca jest data wpływu oferty do Biura Syndyka. Oferta, która wpłynęła po terminie wskazanym w ust. 3 lub nie spełniająca Warunków nie będzie rozpatrywana.
5. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej większej kopercie. Każda z kopert winna zawierać dopisek „NIE OTWIERAĆ oferta na zakup nieruchomości sygn. akt XI GUp 925/21”.
6. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
- a) dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko albo wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, formę prawną oferenta oraz numer KRS, REGON [w zależności od formy prawnej oferenta] oraz NIP, a w przypadku osoby fizycznej także 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) oferowaną cenę nabycia netto za Nieruchomość wyrażoną w PLN kwotowo i słownie, nie niższą niż określona w § 3 ust. 1 cena wywoławcza Nieruchomości, przy czym przy rozbieżności w określeniu ceny, decyduje cena wyrażona słownie;
  - d) dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy;
  - e) zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego;
  - f) oświadczenie o przyjęciu Warunków przetargu;
  - g) oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Nieruchomości oraz Oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych uwag i zastrzeżeń;
  - h) wyraźne oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 KC oraz art. 313 PU;
  - 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 pełnomocnictwa do reprezentacji oferenta w przetargu i aukcji w formie aktu notarialnego;

- k) wskazanie numeru rachunku bankowego, na który ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty;
- l) podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób uprawnionych lub pełnomocnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach;
- m) oświadczenie, iż wobec oferenta nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 3 niniejszych Warunków;
- n) oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot przetargu do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia Nieruchomości do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia Nieruchomości 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 Nieruchomości do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie Nieruchomości, złożenie oferty oraz udział w aukcji/licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w aukcji/licytacji.

#### § 4 Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu/aukcji jest wpłacenie wadium w wysokości 59 700,00 zł [słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset złotych].
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości nr 38 1050 1520 1000 0090 3113 2666, tytułem „Wadium w przetargu, sygn. akt. XI GUp 925/21” najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwotą wadium wyżej wskazanego rachunku bankowego.

#### § 5 Przetarg pisemny

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **17 października 2023 roku** o godzinie **10:00** w Biurze Syndyka: ul. Obornicka 330, 60-689 Poznań.
2. Oferenci, którzy złożyli oferty w terminie, mogą uczestniczyć w otwarciu ofert osobiście lub przez pełnomocnika w Biurze Syndyka.
3. W razie wpływu tylko jednej oferty spełniającej Warunki, Syndyk dokonuje wyboru tego oferenta jako nabywcy.

4. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Syndyka w obecności przybyłych oferentów.
5. Oferenci [lub osoby reprezentujące oferentów] zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta, w tym też stosowne pełnomocnictwa [chyba, że stosowne pełnomocnictwo zostało już złożone w trybie § 3 pkt. 6 lit. j)].
6. Syndyk ustala, które oferty spełniają warunki formalne przetargu (w tym, w szczególności, opłacone wadium) oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.
7. Po stwierdzeniu, iż złożone oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane w niniejszych Warunkach, Syndyk ustala wysokość oferowanych cen w złożonych prawidłowo ofertach. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty wadium, Syndyk dokonuje wyboru tego oferenta, który tę ofertę złożył.

## § 6

### Aukcja i wybór oferenta

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki formalne przetargu, Syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji (przetarg ustny) w wyznaczonym przez siebie terminie (a jeśli będzie to możliwe to jeszcze w dniu otwarcia ofert) wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone, na następujących warunkach:
  - a) cenę wywoławczą w licytacji będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za Nieruchomość w złożonych ofertach spełniających warunki formalne przetargu, zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji w przetargu ustnym,
  - 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 (lub jego pełnomocnik) rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe, z tym, że podwyższenie ceny nie może być niższe niż określona w lit. d poniżej kwota postąpienia,
  - d) postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy 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

### Zawarcie umowy sprzedaży

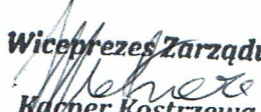
1. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte lub wybrane przysługuje zwrot wpłaconego wadium, bez odsetek, w ciągu 7 dni od dnia dokonania wyboru oferenta. Zwrot wadium nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego ofertę wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia Nieruchomości. Oferent taki zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy sprzedaży wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu.
3. W przypadku gdy oferent, którego wybrał Syndyk będzie uchylał się od zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości w formie aktu notarialnego i nie przystąpi do zawarcia tej umowy w terminie określonym przez Syndyka, wadium wpłacone przez tego oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
4. Potrącenie wierzytelności przysługującej nabywcy Nieruchomości wobec Upadłego z wierzytelności z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
5. Nabywcę Nieruchomości obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego, w tym również koszty uwzględniające przypadek, gdy ze względu na przepisy Ustawy koniecznym będzie zwanie w pierwszej kolejności umowy o skutku wyłącznie zobowiązującym.
6. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w terminie określonym przez Syndyka [nie krótszym niż 3 tygodnie i nie dłuższym niż 4 miesiące od wyboru tego oferenta] zawrzeć umowę sprzedaży Nieruchomości w formie aktu notarialnego, a rachunek bankowy masy upadłości winien być uznany całą zaoferowaną kwotą (ustalona ostatecznie cena sprzedaży Nieruchomości netto powiększona o podatek VAT) najpóźniej w dniu poprzedzającym zawarcie umowy sprzedaży (liczy się wyłącznie wpływ całej kwoty ceny brutto, pomniejszonej o wcześniej wpłacone wadium, na rachunek wskazany w § 4 ust. 2 powyżej).
7. Z chwilą zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa do Nieruchomości, na nabywcę przechodzą wszelkie korzyści i ciężary związane z Nieruchomością, w szczególności obowiązek ponoszenia opłat za media, kosztów ochrony oraz innych kosztów utrzymania i eksploatacji Nieruchomości oraz wszelkie ryzyka związane z własnością Nieruchomości.
8. W przypadku jeśli do zawarcia umowy nie dojdzie z winy oferenta, oferent który nie zawarł umowy sprzedaży, nie może uczestniczyć w kolejnym przetargu i aukcji.

9. Sprzedaż Nieruchomości w Postępowaniu Upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
10. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez wyboru oferty w szczególnie uzasadnionych przypadkach.
11. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy PU, KC i Ustawy.

Szczegółowych informacji udziela Syndyk (Pretium Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu).

<http://pretiumdoradcy.pl/przetargi/>

Kontakt tel. 573 424 336, mail: pretium.biuro.poznan@gmail.com

**Wiceprezes Zarządu**  
  
**Maciej Kostrzewa**  
Doradca Restrukturyzacyjny  
nr licencji 1013