

REGULAMIN
przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości
wchodzących w skład masy upadłości PCZ S.A.
w postępowaniu upadłościowym prowadzonym
przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu
VIII Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych
(sygn. akt VIII GUp 45/15)

§ 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy Regulamin określa zasady przeprowadzenia nieograniczonego przetargu pisemnego (dalej jako: „Przetarg”) na zbycie nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości PCZ S.A. w upadłości likwidacyjnej (KRS nr 290076, dalej jako: „PCZ”) określonych w § 3 ust. 1.
2. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zimmerman Filipiak Restrukturyzacja S.A. oddział w Poznaniu (dalej jako: „Syndyk”), wyznaczona syndykiem masy upadłości PCZ postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 17 listopada 2016 r. (sygn. akt VIII GUp 45/15).
3. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.
4. Czynności związane z Przetargiem wykonuje Syndyk lub osoba przez Syndyka upoważniona.

§ 2.
PODSTAWA PRAWNA

1. Przetarg jest przeprowadzany na podstawie niniejszego Regulaminu oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 ze zm., dalej jako: „k.c.”).
2. Rada wierzycieli PCZ ustanowiona postanowieniem Sędziego-komisarza z dnia 22 października 2015 r., na podstawie art. 323 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (w brzmieniu sprzed dnia 1 stycznia 2016 r., dalej jako: „p.u.n.”), uchwałą nr 6/2018 podjętą na posiedzeniu w dniu 6 grudnia 2018 r., wyraziła zgodę na sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości PCZ wymienionych w § 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszym regulaminie. W Przetargu wyłączono zastosowanie przepisów art. 320 i 321 p.u.n.

§ 3.
PRZEDMIOT PRZETARGU

1. Przedmiotem Przetargu są łącznie następujące nieruchomości oraz ruchomości wchodzące w skład masy upadłości PCZ:

- 1) nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem szpitala i budynkiem tlenowni położona w granicach działki nr 188 o powierzchni 2738 m², położna w Środzie Śląskiej przy ul. Kolejowej 16a, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod nr WR1S/00028698/8 (dalej jako: „Nieruchomość nr 1”),
- 2) nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem gospodarczym położona w granicach działki nr 13 o powierzchni 842 m², położna w Środzie Śląskiej przy ul. Kolejowej, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod nr WR1S/00047497/8 (dalej jako: „Nieruchomość nr 2”),
- 3) ruchomości – środki trwałe i przedmioty niskocennych w postaci sprzętu medycznego oraz sprzętu towarzyszącego stanowiącego wyposażenie szpitala w Środzie Śląskiej (Nieruchomość nr 1).

2. Przedmioty Przetargu są opisane szczegółowo w operatach szacunkowych, sporządzonych na zlecenie syndyka, dostępnych do wglądu po wcześniejszym uzgodnieniu z Syndykiem.

3. Dostęp do treści ksiąg wieczystych nieruchomości wymienionych w ust. 1 można uzyskać za pośrednictwem strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości: ekw.ms.gov.pl.

4. Ewentualne dalsze pytania odnośnie do przedmiotu Przetargu, należy kierować do Syndyka na dane kontaktowe wskazane w § 17 ust. 5 pkt 1-3.

5. Oglądanie nieruchomości jest możliwe po uprzednim uzgodnieniu terminu z Syndykiem lub osobą przez niego upoważnioną.

§ 4.
CENA WYWOŁAWCZA

1. Cena wywoławcza wynosi co najmniej 100% wartości oszacowania.

2. Wartości oszacowania wynikają z operatów szacunkowych, o których mowa w § 3 ust. 2:

- 1) dla Nieruchomości nr 1 – **7.696.000,00 zł**,
- 2) dla Nieruchomości nr 2 – **77.000,00 zł**,
- 3) dla Ruchomości – **802.252,00 zł**.

3. Podane wartości są wartościami netto i zostaną powiększone o obowiązujący w momencie przeniesienia własności nieruchomości podatek VAT.

§ 5.

WARUNKI PRZETARGU

1. W Przetargu mogą brać udział osoby, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 33¹ k.c.
2. Cudzoziemcy mogą uczestniczyć w Przetargu po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2016 r. poz. 1061 ze zm.).
3. W Przetargu nie może uczestniczyć Syndyk oraz osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej. Odpowiednio stosuje się art. 157a ust. 2 p.u.n.
4. Jeżeli Oferenta reprezentuje inna osoba do oferty dołącza się oryginał pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do uczestnictwa w przetargu oraz nabycia nieruchomości.
5. W przypadku nabycia nieruchomości do majątku wspólnego, warunkiem jest złożenie oferty przez oboje małżonków albo przez jednego małżonka wraz z pisemną zgodą drugiego małżonka do uczestnictwa w przetargu oraz nabycia nieruchomości. Uczestnik przetargu pozostający w związku małżeńskim zamierza nabyć nieruchomość do majątku osobistego dołącza do oferty oświadczenie o nabywaniu nieruchomości do majątku osobistego.
6. Każdy z oferentów ponosi we własnym zakresie koszty związane z udziałem w Przetargu.

§ 6.

OFERTA

1. Oferent składa ofertę dotyczącą Nieruchomości nr 1, Nieruchomości nr 2 oraz Ruchomości stanowiących Przedmiot Przetargu.
2. Niedopuszczalne jest złożenie oferty nie dotyczącej łącznie Nieruchomości nr 1, Nieruchomości nr 2 oraz Ruchomości. Niedopuszczalna jest oferta wariantowa.
3. Niedopuszczalne jest złożenie oferty uzależniającej zawarcie umowy sprzedaży Przedmiotu Przetargu od spełnienia warunku.
4. Oferta powinna spełniać wszystkie warunki wymienione w niniejszym Regulaminie oraz zawierać w szczególności:
 - 1) dokładne oznaczenie Oferenta – imię i nazwisko (firmę), adres zamieszkania (siedzibę), adres do korespondencji, nr telefonu, adres e-mail,
 - 2) kopię dowodu osobistego (w przypadku gdy Oferentem jest osoba fizyczna),

- 3) wypis z właściwego rejestru przedsiębiorców (w przypadku gdy Oferentem jest przedsiębiorca),
- 4) oferowaną dokładną cenę netto (ze wskazaniem, której nieruchomości dotyczy),
- 5) pisemne oświadczenie, że Oferent nie należy do kręgu osób, o których mowa w § 5 ust. 3.,
- 6) pisemne oświadczenie, że Oferent zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym Przedmiotu Przetargu, akceptuje wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę i nie wnosi żadnych zastrzeżeń,
- 7) pisemne oświadczenie, że Oferent zapoznał się z Regulamin Przetargu i przyjmuje go bez zastrzeżeń,
- 8) czytelny podpis Oferenta.

5. Oferty niespełniające warunków określonych ust. 4 oraz w § 5 ust. 4 i 5, oraz § 8 ust. 4, a także w przypadku niespełnienia warunków, o których mowa w § 5 ust. 2, będą odrzucane, z zastrzeżeniem § 11 ust. 10.

6. Oferty z ceną poniżej wartości oszacowania wskazanej w § 4 ust. 4 będą bezwarunkowo odrzucane.

§ 7.

SPOSÓB I TERMIN SKŁADANIA OFERT

1. Oferent zobowiązany jest do przesłania listem priorytetowym pisemnych ofert w terminie określonym w Ogłoszeniu o Przetargu. Oferty można również składać osobiście od poniedziałku do piątku w godzinach od 9:00 do 16:00.

2. Ofertę składa się na adres wskazany w § 17 ust. 5 pkt 1.

3. Datą złożenia oferty jest data osobistego złożenia oferty albo data wysłania oferty na ten adres. Termin do wniesienia oferty w przypadku jej wysłania uznaje się za zachowany wyłącznie w przypadku, gdy oferta została wysłana w terminie, o którym mowa w ust. 1 i doręczono ją w ciągu 3 dni od dnia upływu tego terminu.

4. Na kopercie powinno znajdować się oznaczenie Oferenta ze wskazaniem adresu korespondencyjnego wraz z widoczną informacją o treści: „NIE OTWIERAĆ - OFERTA W PRZETARGU PCZ NR”, wraz ze wskazaniem numeru Przetargu wskazanego w Ogłoszeniu o Przetargu.

5. Koperta z ofertą powinna być zaklejona w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z nią bez jej otwarcia oraz w sposób wyłączający możliwość jej otwarcia i zamknięcia bez pozostawiania śladów po otwarciu.

6. Uczestnikiem Przetargu jest Oferent, który przystąpił do Przetargu z zachowaniem wszystkich postanowień Regulaminu.

7. Oferta wiąże Oferenta przez okres 3 miesięcy od terminu, o którym mowa w ust. 1.

8. Po zakończeniu Przetargu oferty nie podlegają zwrotowi.

§ 8. WADIUM

1. Warunkiem przystąpienia do Przetargu jest wniesienie wadium.
2. Wadium jest wnoszone wyłącznie w pieniądzu i wynosi 5% wartości każdej z nieruchomości objętych ofertą z zaokrągleniem w górę do pełnych złotych.
3. Wadium wnosi się na rachunek bankowy o nr 09 1090 2503 0000 0001 3097 6666, z podaniem tytułu przelewu: „WADIUM PCZ” oraz oznaczenia Oferenta.
4. Potwierdzenie wniesienia wadium stanowi załącznik do oferty. Potwierdzenie musi wskazywać na fakt zaksięgowania transakcji na koncie.
5. Wadium zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 7 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym. Wadium zwraca się bez odsetek oraz nie podlega waloryzacji.
6. Wadium uiszczony przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał (Zwycięzca Przetargu), zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.
7. Niewniesienie wadium jest równoznaczne z nieprzystąpieniem do Przetargu.
8. Wadium wniesione przez Oferenta, który nie został Uczestnikiem Przetargu podlega zwrotowi zgodnie z ust. 5.

§ 9. OGŁOSZENIE O PRZETARGU

1. Ogłoszenie o Przetargu podaje się do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia zamieszczonego na stronie internetowej Syndyka: zfrsa.pl w zakładce „Dla Inwestorów” (dalej jako: „strona internetowa”) oraz w co najmniej jednym dzienniku o zasięgu ogólnopolskim. Ponadto Syndyk może w dowolny sposób indywidualnie poinformować o Przetargu potencjalnych oferentów.
2. Ogłoszenie powinno zawierać co najmniej informacje o:
 - 1) możliwości składania ofert,
 - 2) terminie, do którego należy składać oferty,
 - 3) sposobie składania ofert,
 - 4) adresie, na jaki należy składać oferty,
 - 5) adresie strony internetowej Syndyka,
 - 6) regulaminie Przetargu.

3. Termin składania ofert nie może być krótszy niż 14 dni od dnia ukazania się ogłoszenia w co najmniej jednym dzienniku o zasięgu ogólnopolskim.
4. Syndyk może przedłużyć termin składania ofert. O przedłużeniu terminu do składania ofert Syndyk zawiadomia wyłącznie na swojej stronie internetowej.
5. Najpóźniej z dniem Ogłoszenia o Przetargu Syndyk opublikuje Regulamin na stronie internetowej.
6. Najpóźniej z dniem Ogłoszenia o Przetargu Syndyk opublikuje na stronie internetowej ogólną informację o Przedmiotach Przetargu.

§ 10. KOMISJA PRZETARGOWA

1. Syndyk dokonuje wyboru Komisji Przetargowej (dalej jako: „Komisja”), która w jego imieniu przeprowadza Przetarg oraz sporządza i kompletuje odpowiednie dokumenty przetargowe wymagane do przeniesienia własności nieruchomości stanowiących przedmiot Przetargu.
2. Komisja składa się z co najmniej 3 osób.
3. Pracami Komisji kieruje Przewodniczący Komisji Przetargowej (dalej jako: „Przewodniczący”) wyznaczony przez Syndyka.
4. Komisja podejmuje uchwały, które zapadają większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decydujący jest głos Przewodniczącego.
5. Komisja działa na podstawie Regulaminu oraz obowiązujących przepisów prawa.

§ 11. PRZETARG

1. Przetarg prowadzi Przewodniczący.
2. Przetarg odbywa się w trybie niejawnym.
3. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli co najmniej jeden z uczestników złożył ofertę odpowiadającą warunkom Przetargu dotyczącą co najmniej jednej nieruchomości stanowiącej przedmiot Przetargu.
4. Przewodniczący ustala liczbę otrzymanych ofert w 4 dni po upływie terminu składania ofert i wyznacza termin ich otwarcia, nie później niż w terminie następnym 3 dni. W przypadku braku ofert Przewodniczący stwierdza zamknięcie przetargu z powodu nieprzystąpienia oferentów do Przetargu.

5. Komisja otwiera koperty z ofertami w kolejności chronologicznej (według daty wpływu), weryfikuje terminowość złożenia ofert i wniesienia wadium, a następnie dokonuje ich szczegółowej merytorycznej analizy. Przewodniczący stwierdza zamknięcie przetargu w przypadku braku Uczestników Przetargu.

6. Komisja według uznania w drodze uchwały wybiera najkorzystniejszą ofertę lub oferty, bądź stwierdza zamknięcie Przetargu bez wybrania jakiegokolwiek z ofert.

7. Komisja w drodze uchwały odrzuca oferty nieodpowiadające warunkom Przetargu. Komisja odrzuca również oferty nieczytelne lub budzące uzasadnione wątpliwości co do ich treści.

8. W przypadkach, o których mowa w § 6 ust. 3 możliwy jest wybór oferty w zakresie ograniczonym tylko do niektórych nieruchomości wskazanych w ofercie. Komisja wzywa Uczestnika Przetargu do wyrażenia w ciągu 7 dni pisemnej zgody na częściowe przyjęcie oferty.

9. W przypadku złożenia równorzędnych ofert dotyczących tych samych nieruchomości, Komisja wybiera ofertę korzystniejszą z uwagi na inne nieruchomości objęte ofertą, przyjmuje ofertę w części zgodnie z ust. 6 albo wzywa Uczestników Przetargu do zaoferowania nowej ceny w terminie 7 dni.

10. Komisja może wezwać Uczestnika Przetargu do uzupełnienia, doprecyzowania lub wyjaśnienia oferty w terminie 7 dni.

11. Komisja nie uzasadnia wyboru lub braku wyboru oferty, chyba że o sporządzenie uzasadniania wniosł w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyników przetargu członek rady wierzycieli PCZ.

12. Oferenci nie biorą udziału w czynnościach przeprowadzanych w ramach Przetargu.

§ 12.

PROTOKÓŁ Z PRZETARGU

1. Z Przetargu sporządza się protokół, który składa się do akt postępowania upadłościowego PCZ.

2. Protokół zawiera:

- 1)** termin i miejsce przeprowadzenia Przetargu,
- 2)** oznaczenie Przedmiotu przetargu,
- 3)** wskazanie osób dopuszczonych i niedopuszczonych do Przetargu wraz z uzasadnieniem,
- 4)** rozstrzygnięcie podjęte przez Komisję,
- 5)** wskazanie Zwycięzcy Przetargu wraz z nieruchomościami,
- 6)** datę i miejsce sporządzenia protokołu,

7) imiona i nazwiska Przewodniczące oraz członków Komisji.

3. Protokół sporządza Przewodniczący Komisji Przetargowej, podpisują go Przewodniczący oraz wszyscy członkowie Komisji.

4. Data podpisania protokołu jest datą zakończenia Przetargu.

5. Protokół z Przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

§ 13.

OGŁOSZENIE WYNIKÓW PRZETARGU

1. Przewodniczący zawiadamia pisemnie Zwycięzcę Przetargu o wyniku przetargu w terminie 7 dni od zakończenia Przetargu, zgodnie z zasadami przewidzianymi w § 15. Do zawiadomienia dołącza się kopię Protokołu z Przetargu.

2. Wyniki Przetargu Syndyk publikuje na stronie internetowej.

§ 14.

ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY

1. Nabywcą jest Zwycięzca Przetargu, który jest zobowiązany do nabycia nieruchomości w drodze umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego po cenie wskazanej w ofercie.

2. Syndyk zawiera umowę sprzedaży z Nabywcą w terminie 30 dni od dnia sporządzenia protokołu z Przetargu. Syndyk może w uzasadnionych przypadkach wydłużyć termin. Na żądanie i koszt Nabywcy zawarcie umowy sprzedaży może być poprzedzone zawarciem umowy przedwstępnej.

3. Syndyk wskazuje termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży. Syndyk dokonuje wyboru Kancelarii Notarialnej.

4. Jeżeli Nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, Syndyk może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium przepada na rzecz masy upadłości.

5. Jeżeli zawarcie umowy nie nastąpi z przyczyn, za które Nabywca nieruchomości nie ponosi odpowiedzialności, wpłacone przez niego wadium podlega zwrotowi na warunkach wskazanych w § 8 ust. 4. Artykuł 70⁴ § 2 zd. 3 k.c. nie stosuje się.

6. Cenę nabycia Nabywca uiszcza jednorazowo w drodze przelewu na wskazany przez Syndyka rachunek bankowy, o którym mowa w § 8 ust. 3. Cena nabycia powinna znaleźć się na wskazanym rachunku bankowym na co najmniej 3 dni przed dniem wyznaczonym na zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

7. Nieuiszczenie w terminie ceny nabycia przez Nabywcę lub jedynie częściowe jej uiszczenie uznaje się za uchylenie od zawarcia umowy i powoduje skutek, o którym mowa w ust. 4.

8. PCZ nie jest odpowiedzialna względem Nabywcy w tytułu rękojmi za braki lub wady sprzedawanych nieruchomości. Nabywcy nie przysługuje prawo zwrotu nabytych nieruchomości.

9. Nabywca nieruchomości ponosi wszelkie koszty, w szczególności opłaty i podatki, związane umową sprzedaży.

10. Koszty związane z nabywanym Przedmiotem Przetargu, w szczególności obciążenia podatkowe, ponosi Nabywca od dnia przeniesienia własności Przedmiotu Przetargu.

11. Sprzedaż dokonana w ramach postępowania upadłościowego, zgodnie z art. 313 ust. 1 i 2 p.u.n., ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.

12. Protokolarne przekazanie nieruchomości objętych umową sprzedaży nastąpi w terminie 7 dni od jej zawarcia.

§ 15. ZAWIADOMIENIA

1. Zawiadomienia związane z Przetargiem dokonywane są poprzez umieszczenie stosownej informacji na stronie internetowej lub w drodze indywidualnych zawiadomień skierowanych pisemnie do poszczególnych Oferentów.

2. Zawiadomienia pisemne kierowane są na adres korespondencyjny Oferenta wskazany na kopercie z ofertą zgodnie z § 7 ust. 4. Zawiadomienia pisemne uważa się za doręczone z upływem 7 dni od dnia nadania zawiadomienia listem poleconym.

§ 16. ZMIANA REGULAMINU

1. Ogłoszenie o Przetargu oraz Regulamin mogą być zmienione lub odwołane bez podania przyczyny do dnia poprzedzającego dzień wyznaczony, jako dzień składania ofert.

2. Zawiadomienie o zmianie Regulaminu zostanie umieszczone na stronie internetowej.

§ 17. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie rozstrzygnięcia Komisji są ostateczne i nie podlegają zaskarżeniu, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa.

2. Uczestnictwo w Przetargu oznacza potwierdzenie, że Oferent zapoznał się z niniejszym Regulaminem, zrozumiał jego treść, przyjmuje jego treść bez zastrzeżeń oraz zobowiązany jest do jego przestrzegania.

3. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie obowiązują odpowiednie przepisy prawa.

4. Zastrzega się możliwość odwołania przez Syndyka Przetargu w całości lub w części lub też jego unieważnienie na każdym etapie Przetargu bez podania przyczyny.

5. Wszystkie czynności związane z Przetargiem wykonuje Zimmerman Filipiak Restrukturyzacja S.A. oddział w Poznaniu:

- 1)** adres korespondencyjny: Poznań, ul. Grunwaldzka 38 (60-786),
- 2)** telefon: +48 61 222 43 81,
- 3)** adres e-mail: pcz@zfrsa.pl,
- 4)** strona internetowa: zfrsa.pl.

6. Regulamin wchodzi w życie z dniem 18 marca 2018 r.