

REGULAMIN
sprzedaży z wolnej ręki w trybie konkursu ofert

dotyczący prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w miejscowości Chojne, gmina Sieradz, obejmującej działki ewidencyjne o numerach: 1335/6, 1335/8, 1335/9, 1335/10 o łącznej powierzchni 4.6087 ha, dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem SR1S/00040876/7

§ 1

Przedmiot konkursu ofert

1. Przedmiotem konkursu ofert jest wyłonienie nabywcy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w miejscowości Chojne, gmina Sieradz, obejmującej działki ewidencyjne o numerach: 1335/6, 1335/8, 1335/9, 1335/10 o łącznej powierzchni 4.6087 ha, dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem SR1S/00040876/7 (dalej łącznie jako „Nieruchomość”), w ramach w ramach sprzedaży z wolnej ręki dokonywanej w toku postępowania sanacyjnego Ferax spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Zduńskiej Woli (adres: ul. Szadkowska 4/6, 98-220 Zduńska Wola), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 146595 (REGON: 731591400, NIP: 8291004247), toczącego się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, sygn. akt XIV GRs 1/21.
2. Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawców majątkowych mgr Grażynę Dębowską oraz Bogusława Wieczorka z dnia 14 marca 2023 r. jest udostępniony do wglądu w Kancelarii Zarządcy w Poznaniu przy ul. Grunwaldzkiej 38.

§ 2

Podstawy prawne konkursu ofert

1. Nieruchomość sprzedawana jest w toku postępowania sanacyjnego Ferax sp. z o.o. w restrukturyzacji z wolnej ręki w trybie konkursu ofert.
2. Do konkursu ofert mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, utworzone zgodnie z przepisami prawa, którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
3. Zgodnie z art. 323 § 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne (dalej jako: p.r.) mienie należące do dłużnika i wchodzące w skład masy sanacyjnej oraz składniki majątkowe, o których mowa w art. 307 ust. 1 p.r., mogą zostać zbyte przez zarządcę, za zgodą sędziego-komisarza, który określi warunki zbycia.

§ 3

Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. Cena wywoławcza Nieruchomości wynosi 2 021 000 zł (słownie: dwa miliony dwadzieścia jeden tysięcy złotych 0/100).
2. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do wiadomości publicznej przez zamieszczenie na trzech portalach internetowych.
3. Oferty należy składać do dnia 30 czerwca 2023 roku na adres kancelarii zarządcy.
4. Decydująca jest data wpływu oferty do kancelarii zarządcy. Oferta, która wpłynęła do kancelarii

zarządcy 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 kancelarii zarządcy wraz z podaniem sygnatury XIV GRs 1/21 oraz dopiskiem: **„NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu restrukturyzacyjnym Ferax spółka z ograniczoną odpowiedzialnością XIV GRs 1/21”** i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę **wraz ze wskazaniem adresu e-mail oferenta**.
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), zaś 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 kopia aktualnego dowodu osobistego,
 - c) **oferowaną cenę nabycia Nieruchomości wyrażoną kwotowo i słownie, która nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen 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 konkursu ofert,
 - g) oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Nieruchomości oraz operatem szacunkowym i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń,
 - h) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy,
 - i) w przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w toku konkursu ofert i aukcji,
 - j) wskazanie numeru rachunku bankowego, na który ma zostać zwrócone wadium w przypadku niewybrania oferty,
 - k) wskazanie adresu poczty elektronicznej oraz oświadczenie, że oferent posiada możliwości techniczne do udziału w konkursie ofert przeprowadzonym za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość – w usłudze Microsoft Teams,
 - l) podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach,
 - m) oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak, to czy nabywa Nieruchomość 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 r. 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 i złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji,
 - n) **oświadczenie, że oferent zapoznał się z treścią art. 323 ust. 3 p.r. w zw. z art. 313 ust. 6 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe w zw. z art. 1012 i art. 1013 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego oraz są**

mu znane skutki prawne wynikające z tych przepisów dla niniejszego postępowania sanacyjnego i zasad sprzedaży Nieruchomości i nie wnosi oraz nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych uwag i zastrzeżeń.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych 0/100).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy **78 1240 3305 1111 0000 2937 2562** z dopiskiem „konkurs ofert – sygn. XIV GRs 1/21” 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 rachunek bankowy.

§ 5

Otwarcie i rozpoznanie ofert

1. Konkurs ofert zostanie przeprowadzony za pośrednictwem usługi Microsoft Teams w kancelarii zarządcy w Poznaniu przy ul. Grunwaldzkiej 38 w dniu 3 lipca o godzinie 13.00. W dniu 30 czerwca 2023 roku zarządca prześle oferentom zaproszenie do spotkania w usłudze Microsoft Teams na adresy e-mail wskazane przez oferentów na kopertach zawierających oferty zgodnie z § 3 pkt 5 Regulaminu.
2. Nieobecność oferentów nie wstrzymuje przeprowadzenia konkursu.
3. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez zarządcę lub jego pełnomocnika w obecności przybyłych oferentów.
4. Konkurs prowadzi zarządca lub jego pełnomocnik.
5. 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. i) oraz przesłać na adres e-mail zarządcy wskazany w toku spotkania prowadzonego w usłudze Microsoft Teams.
6. Przystępując do konkursu ofert zarządca wykonuje następujące czynności:
 - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o konkursie ofert;
 - 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 konkursu ofert,
 - b) zostały złożone w wyznaczonym terminie,
 - c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta,
 - d) w wyniku tych czynności ustala, które oferty spełniają warunki regulaminu konkursu ofert oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.
7. Po stwierdzeniu, iż złożone oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej, zarządca ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty wadium, zarządca dokonuje wyboru tego oferenta.

§ 6

Aukcja

1. Jeśli zostanie złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki, zarządca 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, zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,**
 - b) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant)łoży wyższą ofertę,
 - c) licytacja odbywa się w ten sposób, iż prowadzący ją zarządca 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) postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 0/100),
 - e) zarządca 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) zarządca dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
2. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, zarządcy przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

§ 7

Rozstrzygnięcie konkursu ofert i zawarcie umowy sprzedaży

1. Wybór oferenta dokonany przez zarządcę lub jego pełnomocnika nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego komisarza.
2. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte, przysługuje zwrot wpłaconego wadium w ciągu 14 dni od dnia dokonania wyboru oferenta, bez odsetek, na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.
3. 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 78 1240 3305 1111 0000 2937 2562, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości.
4. W przypadku gdy oferent, którego wybrał zarządca, będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży Nieruchomości w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie **4 miesięcy** od dnia wyboru oferty, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy sanacyjnej.
5. Potrącenie wierzytelności przysługującej nabywcy wobec Ferax sp. z o.o. w restrukturyzacji z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
6. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
7. Własność Nieruchomości przechodzi na nabywcę z chwilą zawarcia umowy sprzedaży.
8. Sprzedaż Nieruchomości ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
9. Zarządca zastrzega sobie prawo do zamknięcia konkursu ofert bez wyboru oferty w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po ich wskazaniu.
10. Zarządca zastrzega sobie prawo wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa sprzedaży Nieruchomości w formie aktu notarialnego.
11. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy p.r. oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.