

Toruń, dnia 16 lipca 2025 roku

REGULAMIN SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI

w postępowaniu upadłościowym MARWIT Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej, które toczy się przed Sądem Rejonowym w Toruniu Wydział V Gospodarczy, sygn. akt: V GUp 454/21.

1. Postanowienia wstępne.

- 1.1. Regulamin niniejszy określa zasady i tryb przeprowadzenia sprzedaży z wolnej ręki oraz zawarcia umowy sprzedaży składników masy upadłości **MARWIT Sp. z o.o. z siedzibą w Złejwsi Wielkiej** (zwanej dalej także: „**Upadła**”).
- 1.2. Organizatorem konkursu ofert jest Sylwester Zięciak, kwalifikowany doradca restrukturyzacyjny nr licencji 471 - syndyk masy upadłości MARWIT Sp. z o.o. w upadłości, (zwany dalej jako „**Syndyk**”) ustanowiony na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydziału Gospodarczego z dnia 21 października 2021 roku, sygn. akt V GU 177/21.
- 1.3. Syndyk zastrzega, że może zmienić regulamin sprzedaży z wolnej ręki lub unieważnić postępowanie na każdym etapie bez podawania przyczyn nawet po wyborze oferenta. Postępowanie może być również zamknięte bez wyboru którejkolwiek z ofert. Odstąpienie przez Syndyka od wyboru oferty lub unieważnienie konkursu ofert będzie wymagało zgody Rady Wierzycieli podjętej w formie uchwały.
- 1.4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r., poz. 1228 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061).

2. Przedmiot konkursu ofert i cena wywoławcza.

- 2.1. Przedmiotem sprzedaży jest:
Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 11,4577 ha, położonej w Pędzewie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze TO1T/00058884/1 (działka ewidencyjna nr 217/1 oraz 376/2) **za cenę nie niższą 50% ceny oszacowania, tj. 1.476.000,00 zł (słownie: jeden milion czterysta siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych 00/100) netto.** Cena sprzedaży zostanie powiększona o wynikający z przepisów prawa, podatek, o ile podatek ten będzie należny. Opis i oszacowanie **Przedmiotu Sprzedaży** stanowi załącznik nr 1 do niniejszego **Regulaminu sprzedaży.**

- 2.2.** Materiały merytoryczne dotyczące Przedmiotu sprzedaży (w tym opis i oszacowanie) oraz warunki sprzedaży dostępne są do wglądu w Kancelarii Syndyka w Toruniu, ul. Warszawska 6 lok. 5, w godz. 9:00–16:00, oraz na stronie internetowej Kancelarii Syndyka: www.zieciak.com.pl. Istnieje także możliwość uzyskania powyższych materiałów drogą elektroniczną pisząc wiadomość na adres e-mailowy Kancelarii Syndyka: torun@zieciak.com.pl. Przedmioty sprzedaży można oglądać i lustrować po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Kancelarią Syndyka tel. +48 516-083-657.

3. Uczestnik konkursu ofert.

- 3.1.** Uczestnikiem konkursu ofert może być każda osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, która spełni warunki określone w regulaminie sprzedaży.
- 3.2.** Nabywcą w postępowaniu upadłościowym nie może być Syndyk oraz jego małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba pozostająca z nim w faktycznym związku, prowadząca z nim wspólnie gospodarstwo domowe, a także Sędzia – Komisarz.

4. Warunki uczestnictwa w Konkursie ofert.

Warunki uczestnictwa w Konkursie ofert są następujące:

- 4.1.** Złożenie pisemnej oferty w zamkniętej, nieprzezroczystej kopercie zawierającej oznaczenie imienia i nazwiska lub nazwy uczestnika konkursu ofert z dopiskiem zamieszczonym na kopercie: *"NIE OTWIERAĆ – Oferta konkursowa w postępowaniu upadłościowym MARWIT Sp. z o.o. w upadłości, sygn. akt V GUp 454/21 – grunty w Pędzewie"*. Oferty należy składać do dnia **31 lipca 2025 roku do godz. 15:00** włącznie, osobiście w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego w Toruniu przy ul. Warszawskiej 6/5, 87-100 Toruń, od poniedziałku do piątku w godzinach od 09:00-16:00, lub wysłać ofertę na adres w/w Kancelarii listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru w sposób i według zasad określonych warunkami sprzedaży (przy czym rozstrzygająca jest data wpływu oferty do Kancelarii).

Oferta powinna zawierać:

- 4.1.1.** imię i nazwisko lub nazwę, siedzibę lub adres oraz status prawny uczestnika przetargu,
- 4.1.2.** szczegółowe wskazanie Przedmiotu Sprzedaży którego dotyczy oferta oraz proponowanej ceny nabycia netto nie niższej niż cena wywoławcza Przedmiotu Sprzedaży.

- 4.1.3. odpis lub informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, do którego wpisany jest uczestnik konkursu ofert (nie starsza niż 30 dni),
- 4.1.4. uchwałę zezwalającą na nabycie Przedmiotu Sprzedaży podjętą przez upoważniony organ uczestnika konkursu ofert, o ile uchwała taka jest wymagana,
- 4.1.5. numer NIP i REGON, a w przypadku osób fizycznych numer PESEL.

4.2. Do oferty należy dołączyć oświadczenia:

- 4.2.1. o zapoznaniu się z regulaminem sprzedaży i jego akceptacji bez zastrzeżeń,
 - 4.2.3. o zapoznaniu się ze stanem faktycznym oraz prawnym Przedmiotu Sprzedaży, jak również z wyceną sporządzoną przez biegłego i ich akceptacji bez zastrzeżeń,
 - 4.2.4. że oferta nie jest złożona przez syndyka, jego małżonka, wstępnego, zstępnego, rodzeństwo, osobę pozostającą z nim w stosunku przysposobienia lub małżonka takiej osoby, jak również osobę pozostającą z nim w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkującą i gospodarującą.
 - 4.2.5. że uczestnik konkursu ofert zawrze umowę sprzedaży z zachowaniem terminu nie dłuższego niż cztery miesiące od dnia wyboru oferty przez Syndyka oraz dokona zapłaty ceny sprzedaży pomniejszonej o wpłacone wadium zgodnie z postanowieniami pkt 5. Warunków Konkursu Ofert na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w pkt 5.1. Konkursu Ofert - pod rygorem utraty wadium.
- 4.3. Wpłata wadium w wysokości i na rachunek bankowy masy upadłości wskazany pkt 5.1. regulaminu sprzedaży.
- Do oferty należy dołączyć dokument stanowiący dowód wpłaty wadium. Wadium uważa się za wpłacone, jeżeli uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą wadium nastąpi najpóźniej **w dniu 31 lipca 2025 roku**.
- 4.4. Dokumenty wymagane od uczestnika konkursu ofert winny zostać złożone w oryginale, odpisie poświadczonym przez notariusza, radcę prawnego, adwokata lub przez wystawcę dokumentu urzędowego. Oferta i oświadczenie dla swojej ważności wymagają podpisania przez osoby uprawnione do reprezentacji w rozumieniu przepisów obowiązującego prawa.
 - 4.5. Oferty niespełniające wymogów określonych przepisami prawa lub regulaminem sprzedaży, jak również oferty zawierające warunki lub zastrzeżenia niedopuszczalne postanowieniami regulaminu sprzedaży, nie uczestniczą w konkursie.

5. Wadium.

- 5.1.** Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłata wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej **Przedmiotu Sprzedaży**, którego dotyczy oferta na rachunek bankowy **nr 67 1240 1936 1111 0011 0946 3301 do dnia 31 lipca 2025 roku**, wskazując w tytule przelewu „WADIUM”. W razie braku zapłaty wadium ofertę uważa się za niezłożoną.
- 5.2.** Wpłacone przez uczestnika konkursu ofert wadium jest nieoprocentowane.
- 5.3.** Syndyk jako organizator konkursu ofert zachowa sumę wadium na rzecz masy upadłości, jeżeli uczestnik konkursu ofert, pomimo wyboru jego oferty, uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w terminie czterech miesięcy od dnia wyboru oferty przez Syndyka lub nie dokona zapłaty ceny sprzedaży zgodnie z postanowieniami regulaminu sprzedaży.
- 5.4.** W przypadku zawarcia umowy, wadium zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży, pozostałym zaś oferentom zostanie zwrócone na wskazane konto uczestnika konkursu ofert w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia wyboru oferty przez syndyka. Za dzień zwrotu wadium uważa się datę złożenia dyspozycji przelewu bankowego przez Syndyka.

6. Przebieg konkursu ofert.

- 6.1.** Otwarcie i rozpoznanie ofert odbędzie się na posiedzeniu **w dniu 1 sierpnia 2025 roku o godz. 10:00** w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego przy ul. Warszawskiej 6/5, 87-100 Toruń.
- 6.2.** Konkurs ofert przeprowadzi Syndyk, który sporządzi protokół z konkursu ofert.
- 6.3.** Do udziału w konkursie ofert uprawnione są osoby, które złożyły ofertę osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnicy muszą legitymować się pełnomocnictwem udzielonym w formie aktu notarialnego obejmującym umocowanie do udziału w przetargu i ewentualnej aukcji.
- 6.4.** Po otwarciu kopert zawierających oferty Syndyk podaje do wiadomości uczestnikom posiedzenia, które z ofert spełniają warunki określone w Regulaminie sprzedaży i w przepisach prawa.
- 6.5.** Wyboru oferty dokonuje Syndyk. Syndyk dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty dot. **Przedmiotu Sprzedaży** pod względem zaoferowanej ceny.
- 6.6.** W przypadku, gdy złożone zostaną przynajmniej dwie ważne oferty, Syndyk przeprowadzi, w dniu otwarcia ofert, aukcję z udziałem oferentów, którzy złożyli oferty

i stawia się osobiście, lub przez właściwie ustanowionych pełnomocników na posiedzeniu otwarcia ofert.

- 6.7. Ceną wywoławczą w aukcji jest najwyższa cena zaproponowana w konkursie ofert.
- 6.8. Po ustaniu zgłaszania postąpień syndyk wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka aukcję. Najwyższa oferta złożona w toku aukcji, rodzi skutki przewidziane dla wyboru i zatwierdzenia oferty w konkursie ofert.
- 6.9. W przypadku, gdyby żaden z oferentów nie zaoferował postąpienia, tylko pozostał przy cenie wskazanej w ofercie, Syndyk dokona wyboru oferty najkorzystniejszej pod względem zaoferowanej ceny.

7. Sposób uiszczenia ceny.

- 7.1. Uczestnik konkursu, którego oferta została wybrana przez Syndyka zobowiązany jest:
 - a) uiścić, w drodze przelewu bankowego bezpośrednio z konta kupującego, na co najmniej 2 (dwa) dni przed dniem zawarcia umowy sprzedaży całą cenę sprzedaży, a gdy zaistnieje konieczność zawarcia warunkowej umowy sprzedaży na co najmniej 2 (dwa) dni przed dniem zawarcia warunkowej umowy sprzedaży przy czym przez zapłatę ceny rozumie się uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą stanowiącą cenę sprzedaży pomniejszoną o wpłacone wadium.
- 7.2. Nabywca ponosi wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży oraz koszty związane z przeniesieniem praw, jak również związane z wykreśleniem zabezpieczeń.
- 7.3. Wybrany w drodze konkursu ofert oferent jest zobowiązany, w celu przygotowania umowy sprzedaży, do dostarczenia wszelkich dokumentów, których wymaga notariusz w określonym przez Syndyka terminie.
- 7.4. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do Upadłej z ceną nabycia jest niedopuszczalne.

8. Zawarcie umowy sprzedaży.

- 8.1. Zawarcie umowy sprzedaży nastąpi w formie aktu notarialnego, w dniu wyznaczonym przez syndyka, nie później niż w terminie 4 miesięcy od dnia wyboru oferty. Syndyk wskazuje termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży, jak również dokonuje wyboru Kancelarii Notarialnej.

Załączniki do Regulaminu Sprzedaży:

- 1. Załącznik do opisu i oszacowania przedsiębiorstwa MARWIT Sp. z o.o. w upadłości z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych

niezabudowanych położonych w Pędzewie z dnia 01.04.2022 roku / Autor opracowania:
RM nr up. 4914: Młynarczyk Katarzyna