

Toruń, dnia 4 września 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 **8 października 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 8 października 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 niedopuszczone 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 **8 października 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 9 października 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 stawiać 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