

**REGULAMIN SPRZEDAŻY W TRYBIE Z WOLNEJ RĘKI
- CHEŁMŻA**

w postępowaniu upadłościowym Grupy Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Cichoradzu, które toczy się przed Sądem Rejonowym w Toruniu V Wydział Gospodarczy pod sygnaturą akt TO1T/GUp/6/2022

1. Postanowienia wstępne.

- 1.1. Organizatorem konkursu ofert jest Sylwester Zięciak, Kwalifikowany doradca restrukturyzacyjny nr licencji 471 („Syndyk”) - syndyk masy upadłości Grupy Producentów Rolnych „ZIARNO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Cichoradzu („Upadła”), ustanowiony na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu V Wydział Gospodarczy z dnia 24 maja 2022 roku, sygn. akt TO1T/GU/83/2022.
- 1.2. Syndyk zastrzega sobie prawo do zmiany ogłoszenia o konkursie i Regulaminu sprzedaży bez podawania przyczyny. Syndyk zastrzega, że może zmienić warunki 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. Wadia zostaną wówczas zwrócone bez oprocentowania. Przy czym odstąpienie przez Syndyka od wyboru oferty lub unieważnienie konkursu ofert będzie wymagało zgody Rady Wierzycieli podjętej w formie uchwały.
- 1.3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2025 roku, poz. 614 – tekst jedn. ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2024 roku, poz. 1061 – tekst jedn. ze zm.).

2. Przedmiot sprzedaży i cena wywoławcza.

- 2.1. **Przedmiotem sprzedaży jest:**
- 2.2. **prawo własności nieruchomości w postaci:**

- 2.2.1.** prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem, położonej w miejscowości Chełmża w rejonie ulicy Dworcowej, w gminie Miasto Chełmża, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko-pomorskim, składającej się z działek ewidencyjnych numer 19/12, 19/13, 19/16, 19/17, obręb 0013, o łącznej powierzchni 1,1227 ha, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **TO1T/00117519/4** za cenę wywoławczą nie niższą niż **2.581.500,00 zł netto** (słownie: dwa miliony pięćset osiemdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych 00/100) (**dalej jako: „Nieruchomość”**).
- 2.3. prawo własności ruchomości znajdujących się na terenie Nieruchomości w postaci:**
- 2.3.1. elewatora (kompletne urządzenie wraz z rozdzielnią sterującą)** numer w spisie inwentarza: 1.48, za cenę wywoławczą nie niższą niż **3.536,59 zł netto** (słownie: trzy tysiące pięćset trzydzieści sześć złotych 59/100),
- 2.3.2. wysypni (urządzenie hydrauliczne)** numer w spisie inwentarza: 1.49, za cenę wywoławczą nie niższą niż **6.707,32 zł netto** (słownie: sześć tysięcy siedemset siedem złotych 32/100),
- 2.3.3. elewatora wraz z koszem zasypowym** numer w spisie inwentarza: 1.51, za cenę wywoławczą nie niższą niż **6.006,10 zł netto** (słownie: sześć tysięcy sześć złotych 10/100),
- 2.3.4. elewatora (pozostałości, złom)** numer w spisie inwentarza: 1.54, za cenę wywoławczą nie niższą niż **289,64 zł netto** (słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć złotych 64/100),
- 2.3.5. ruchomości stanowiących wyposażenie pomieszczenia socjalnego, pomieszczenia wagowego oraz magazynów, numery w spisie inwentarza: 1.50, 1.52, 1.53, 1.55 (biurka, szafki, krzesła, elementy drobne, pozostałości, złom, stolik, narożnik, paleta, odważnik)** za łączną cenę wywoławczą nie niższą niż **266,25 zł netto** (słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć złotych 25/100), (**dalej razem jako: „Ruchomości”**).
- 2.4. Łączna cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży wynosi netto 2.598.305,90 zł** (słownie: dwa miliony pięćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta pięć złotych 90/100) i **jest równa 75% wartości rynkowej** wynikającej z operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych. Cena nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT. Cena sprzedaży zostanie powiększona o wynikający z przepisów prawa, podatek, o ile podatek ten będzie należny.

- 2.5.** Wartość rynkowa Przedmiotu sprzedaży została określona w Operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego sądowego Katarzynę Młynarczyk w dniu 24 czerwca 2024 roku (w zakresie Nieruchomości) oraz w Opinii o wartości ruchomości sporządzonej przez specjalistę ds. wyceny ruchomości Tomasza Jagiełłę w dniu 20 czerwca 2024 roku (w zakresie Ruchomości).
- 2.6.** Z dokumentacją, o której mowa w pkt 2.5. Regulaminu można zapoznać się w siedzibie Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego przy ul. Warszawskiej 6/5 w Toruniu od poniedziałku do piątku w godz. od 9:00 do 16:00 po uprzednim uzgodnieniu terminu pod numerem telefonu 516 083 657 lub na stronie internetowej: www.zieciak.com.pl w zakładce ogłoszenia.
- 2.7.** Dla ważności oferty niezbędnym jest złożenie oferty obejmującej Nieruchomość oraz wszystkie Ruchomości łącznie.

3. Uczestnik konkursu.

- 3.1.** Uczestnikiem konkursu może być każda osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, która spełni warunki określone w niniejszym Regulaminie.
- 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 oraz Upadła i jej reprezentanci.

4. Warunki uczestnictwa w konkursie.

Warunki uczestnictwa w konkursie są następujące:

- 4.1.** Złożenie pisemnej oferty w zamkniętej kopercie z dopiskiem: „*Oferta na zakup nieruchomości oraz ruchomości w trybie z wolnej ręki dot. GPR ZIARNO Sp. z o.o. w upadłości, sygn. akt TO1T/GUp/6/2022 - CHEŁMŻA – NIE OTWIERAĆ*”, za pośrednictwem przesyłki pocztowej – listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru – **nie później niż do dnia 5 marca 2026 roku do godz. 12:00** (przy czym rozstrzygająca jest data wpływu oferty do Kancelarii), albo **osobiście wyłącznie w dniu 5 marca 2026 roku, w godzinach 9:00–12:00**, w sekretariacie Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Radca Prawny Sylwester Zięciak w Toruniu, ul. Warszawska 6/5, 87–100 Toruń, która powinna zawierać:
- 4.1.1.** imię i nazwisko lub nazwę, siedzibę lub adres Uczestnika,

- 4.1.2. wskazanie Przedmiotu sprzedaży oraz proponowanej ceny nabycia netto nie niższej niż cena wywoławcza, o której mowa w pkt 2.4. Regulaminu,
- 4.1.3. odpis lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, do którego wpisany jest Uczestnik (nie starsze niż 30 dni),
- 4.1.4. uchwałę zezwalającą na nabycie Przedmiotu sprzedaży podjętą przez upoważniony organ Uczestnika, o ile uchwała taka jest wymagana,
- 4.1.5. numer NIP i REGON, a w przypadku osób fizycznych numer PESEL.
- 4.2. Dołączenie do oferty oświadczeń:
 - 4.2.1. o zapoznaniu się z postanowieniami Regulaminu i ich akceptacji bez zastrzeżeń,
 - 4.2.2. o zapoznaniu się ze stanem faktycznym oraz prawnym Przedmiotu sprzedaży, jak również z wyceną sporządzoną przez rzeczoznawcę i ich akceptacji bez zastrzeżeń,
 - 4.2.3. 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, Sędziego Komisarza, Upadłą oraz reprezentantów Upadłej,
 - 4.2.4. że Uczestnik zawrze umowę sprzedaży w terminie wyznaczonym przez Syndyka w okresie 4 (czterech) miesięcy od dnia wyboru oferty przed wyznaczonym przez Syndyka notariuszem,
 - 4.2.5. że Uczestnik, w przypadku wyłonienia jego oferty, zobowiązuje się dokonać pod rygorem utraty wadium, zapłaty na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w pkt 5.1. Regulaminu całej oferowanej ceny, najpóźniej na 3 (trzy) dni przed dniem zawarcia umowy sprzedaży,
 - 4.2.6. że Uczestnik zobowiązuje się ponieść wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży oraz koszty związane z przeniesieniem praw, jak również związane z wykreśleniem zabezpieczeń.
- 4.3. Wpłata wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej, o której mowa w pkt 2.4. Regulaminu, tj. w wysokości **259.830,59 zł** (słownie: dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset trzydzieści złotych 59/100) na rachunek bankowy masy upadłości wskazany pkt 5.1. Regulaminu.
- 4.4. 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 5 marca 2026 roku**.
- 4.5. Dokumenty wymagane od Uczestnika winny zostać złożone w oryginale, odpisie poświadczonym przez notariusza, radcę prawnego, adwokata lub przez wystawcę

dokumentu urzędowego. Oferta i oświadczenia dla swojej ważności wymagają podpisania przez osoby uprawnione do reprezentacji w rozumieniu przepisów obowiązującego prawa.

- 4.6.** Oferty niespełniające wymogów określonych przepisami prawa lub Regulaminu, jak również oferty zawierające warunki lub zastrzeżenia niedopuszczone postanowieniami Regulaminu, nie uczestniczą w postępowaniu.

5. Wadium.

- 5.1.** Warunkiem uczestnictwa w konkursie jest wpłata wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej, o której mowa w pkt 2.4. Regulaminu, tj. w wysokości **259.830,59 zł** dla na rachunek bankowy masy upadłości w Banku Polska Kasa Opieki S.A. o numerze: **26 1240 1936 1111 0011 1524 4075**, najpóźniej **do dnia 5 marca 2026 roku**, wskazując w tytule przelewu „*WADIUM na zakup - Chełmża*”.
- 5.2.** Wpłacone przez Uczestnika wadium jest nieoprocentowane.
- 5.3.** Wadium przepada na rzecz masy upadłości, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana, uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w dniu i miejscu wskazanym przez Syndyka lub nie dokona wpłaty oferowanej ceny zgodnie postanowieniami pkt 7.1. Regulaminu. Skutek ten nie nastąpi, jeśli oferent wykaże, iż uchylenie się od zawarcia ww. umowy sprzedaży lub niedokonanie wpłaty oferowanej ceny było przez niego niezawinione.
- 5.4.** W przypadku zawarcia umowy, wadium zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży, pozostałym zaś oferentom zostanie zwrócone na wskazane konto Uczestnika w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia wyboru oferty przez Syndyka. Za dzień zwrotu wadium uważa się datę złożenia dyspozycji przelewu bankowego przez Syndyka.

6. Przebieg sprzedaży w trybie z wolnej ręki.

- 6.1.** Otwarcie i rozpoznanie ofert odbędą się na posiedzeniu w **dniu 6 marca 2026 roku, o godz. 10:00 w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Sylwestra Zięciaka w Toruniu (87-100) przy ul. Warszawskiej 6/5.**
- 6.2.** Do udziału w posiedzeniu, o którym mowa w pkt 6.1. Regulaminu uprawnione są osoby, których oferty zostały złożone zgodnie z treścią pkt 4.1. Regulaminu. Uczestnik ma prawo wziąć udział w posiedzeniu osobiście lub przez pełnomocników, którzy okażą pełnomocnictwo. Pełnomocnicy muszą legitymować się

pełnomocnictwem udzielonym w formie aktu notarialnego obejmującym umocowanie do udziału w przetargu i ewentualnej aukcji.

- 6.3. Po otwarciu kopert zawierających oferty Syndyk podaje do wiadomości Uczestnikom posiedzenia, które z ofert spełniają warunki określone w Regulaminie i przepisach prawa.
- 6.4. Wyboru oferty dokonuje Syndyk. W przypadku, wpływu kilku ofert, Syndyk dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty pod względem zaoferowanej ceny. Za najkorzystniejszą ofertę rozumieć należy ofertę wyróżniającą się najwyższą ceną.
- 6.5. W przypadku ofert równorzędnych lub z innej przyczyny Syndyk może zarządzić przeprowadzenie aukcji dla wyłonienia nabywcy. Za oferty równorzędne uznaje się oferty, w których różnica w zaoferowanej cenie nie przekracza 10% ceny wywoławczej.
- 6.6. Aukcja odbywa się na posiedzeniu, o którym mowa w pkt 6.1. Regulaminu lub w innym terminie wyznaczonym przez Syndyka. W aukcji mogą uczestniczyć oferenci, których oferty spełniały wymogi przewidziane Regulaminem.
- 6.7. Ceną wywoławczą w aukcji jest najwyższa cena zaproponowana w sprzedaży z wolnej ręki.
- 6.8. Warunki aukcji, w tym wysokość postąpienia określi Syndyk przed jej rozpoczęciem. Najwyższa oferta zgłoszona w aukcji, wybrana przez Syndyka, rodzi skutki przewidziane dla wyboru oferty w trybie sprzedaży z wolnej ręki.

7. Sposób uiszczenia ceny.

- 7.1. Uczestnik konkursu, którego oferta została wybrana przez Syndyka zobowiązany jest uiścić, w drodze przelewu bankowego, cenę sprzedaży w całości **najpóźniej na 3 (trzy) dni przed dniem zawarcia umowy sprzedaży.**
- 7.2. Przez zapłatę ceny rozumie się uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą stanowiącą cenę sprzedaży pomniejszoną o wpłacone wadium.
- 7.3. Nabywca ponosi wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży oraz koszty związane z przeniesieniem praw, jak również związane z wykreśleniem zabezpieczeń.
- 7.4. Wybrany w drodze konkursu oferent jest zobowiązany, w celu przygotowania umowy sprzedaży, do dostarczenia wszelkich dokumentów, których wymaga notariusz w zakreślonym przez Syndyka terminie.
- 7.5. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do Upadłej z ceną nabycia jest niedopuszczalne.

8. Zawarcie umowy sprzedaży.

8.1. Z oferentem, którego oferta zostanie wybrana w konkursie ofert Syndyk zawrze umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie nie dłuższym niż **4 (cztery) miesiące od dnia wyboru oferenta przez Syndyka.**

8.2. Syndyk wskazuje termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży, jak również dokonuje wyboru Kancelarii Notarialnej.