

## **§ 1 Przedmiot przetargu**

1. Przedmiotem przetargu jest:
  - a) prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem handlowo-usługowo-magazynowym oraz budynkiem magazynowym, składającej się z działek o nr ewidencyjnych 856/30, 856/19, 856/27, o łącznej powierzchni gruntu 10 383 m<sup>2</sup>, położonej w miejscowości Szczuczyn, adres: ul. Łomżyńska 25, województwie podlaskim, powiecie grajewskim, gminie Szczuczyn, obręb 0005 Szczuczyn, dla której Sąd Rejonowy w Grajewie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LM1G/00023597/3, dalej jako „**Nieruchomość**”,
  - b) ruchomości stanowiących wyposażenie biura, dalej jako „Ruchomości”,
  - c) Operaty szacunkowe dotyczące zbywanych aktywów są dostępne do wglądu w Biurze Zarządcy Józefa Glińskiego pod adresem: ul. Hetmańska 40 lok. 105, 15-727 Białystok, w godzinach 09:00 - 15:00, z wyłączeniem dni wolnych od pracy oraz w aktach postępowania restrukturyzacyjnego prowadzonych pod sygn. akt: VIII GRs 10/21 w czytelni Sądu Rejonowego w Białymstoku, ul. Mickiewicza 103, 15-950 Białystok.

## **§ 2 Podstawy prawne przetargu/aukcji**

1. Przedmiot przetargu zbywany jest na zasadach określonych w niniejszych warunkach zatwierdzonych przez Sędziego komisarza w trybie przetargu (aukcji) na podstawie art. 323 ust. 1 ustawy Prawo Restrukturyzacyjne, do których odpowiednio stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. z dnia 17 grudnia 2013 r. Dz.U. z 2014 r. poz. 121).
2. Do przetargu/aukcji mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
  - a) Sędzia komisarz i Zarządca, ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoby pozostające z nim w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia.
  - b) Dłużnik.

## **§3 Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty**

1. Cena wywoławcza przedmiotu przetargu wynosi 2.840.233,00 zł (słownie: dwa miliony osiemset czterdzieści tysięcy dwieście trzydzieści trzy złote) netto plus w należnej stawce podatek od towarów i usług (podatek Vat). Cena wywoławcza stanowi sumę kwot odpowiadających wartości poszczególnych aktywów składających się na przedmiot przetargu, wynoszących netto:

- a) Nieruchomość – kwota 2.797.950,00 zł (słownie: dwa miliony siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych) netto,
  - b) Ruchomości – kwota 42.283 zł (słownie: czterdzieści dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt trzy złote) netto.
2. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim i lokalnym, a także na przynajmniej jednym internetowym portalu ogłoszeniowym.
3. Oferty należy składać w terminie co najmniej 14 dni od dnia ogłoszenia o przetargu w biurze Zarządcy pod adresem: ul. Hetmańska 40 lok. 105, 15-727 Białystok (decyduje data wpływu oferty do biura Zarządcy, a nie data jej nadania). Dokładny termin zgłaszania ofert zostanie podany w ogłoszeniu o przetargu.
4. 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 na wskazany powyżej adres biura Zarządcy wraz z podaniem sygnatury akt VIII GRs 10/21 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA NA NABYCIE NIERUCHOMOŚCI i RUCHOMOŚCI – SZCZUCZYN ŁOMŻYŃSKA w postępowaniu sanacyjnym Bogusławy Januszewskiej prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą Zakład Obsługi Rolnictwa „BIRAWIT Witold Januszewski” Bogusława Januszewska w restrukturyzacji ” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę. Na kopercie należy oznaczyć oferenta oraz wskazać adres e-mail i nr telefonu do kontaktu.
5. Oferta oraz załączone do niej oświadczenia muszą być sporządzone w języku polskim. W przypadku załączenia do oferty dokumentów w języku innym niż polski należy załączyć tłumaczenia przysięgłe takich dokumentów.
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), a także nr tel. do kontaktu i adresu e-mail, a w przypadku osoby fizycznej dodatkowo nr PESEL;
  - b) dokładne oznaczenie przedmiotu oferty (pod uwagę będą brane wyłącznie oferty na nabycie łącznie Nieruchomości i Ruchomości);
  - c) aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta);
  - d) w przypadku spółek handlowych - uchwałę odpowiednich organów, że osoba (lub osoby) podpisująca ofertę i uczestnicząca w przetargu (aukcji) jest uprawniona do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy nabycia składników będących przedmiotem niniejszego przetargu;
  - e) oferowaną łączną cenę nabycia za przedmiot przetargu, która winna być wyrażona kwotowo i słownie oraz oddzielnie dla każdego aktywa składającego się na przedmiot przetargu, a także nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie;

- f) dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy;
- g) zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego;
- h) oświadczenie o zaakceptowaniu i przyjęciu bez zastrzeżeń warunków przetargu oraz spełnieniu jego warunków;
- i) oświadczenie, że oferent zapoznał się:
- ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu przetargu oraz jego opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń,
  - z zakresem przedmiotu przetargu, opisanym w par. 1 powyżej i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
- j) jasne i bezwarunkowe oświadczenia – oferta nie może być warunkowa lub wariantowa;
- k) oświadczenie, że oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 323 ust. 3 ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo Restrukturyzacyjne;
- l) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy;
- m) w przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w przetargu i aukcji;
- n) wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty;
- o) podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach;
- p) oświadczenie, że nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 3 niniejszych warunków.
- q) oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot przetargu do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku złożenia oferty przez osobę fizyczną pozostającą w związku małżeńskim, oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie podpisane również przez współmałżonka wskazujące czy nabycie będzie następować do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu przetargu do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka, którą należy dołączyć do oferty. Zgoda drugiego małżonka na nabycie przedmiotu przetargu do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu przetargu, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość

postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji;

- r) oświadczenie, że w przypadku wyboru jego oferty zobowiązuje się przystąpić do zawarcia umowy sprzedaży przed notariuszem wskazanym przez Zarządcę;
- s) oświadczenie oferenta, że oferta jest składana na czas prowadzenia tego postępowania przetargowego i nie jest ograniczona żadnym innym terminem;
- t) oświadczenie oferenta, iż zobowiązuje się dokonać odbioru całego przedmiotu przetargu najpóźniej w akcie notarialnym obejmującym zbycie przedmiotu przetargu, chyba że Zarządca wyrazi zgodę na późniejszy odbiór przedmiotu przetargu;

8. Ponadto oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać oświadczenie oferenta o:

- a) zrzeczeniu się prawa do podnoszenia i wywodzenia jakichkolwiek roszczeń wobec Zarządcy z tytułu zakresu lub treści udostępnionych oferentowi informacji i dokumentów;
- b) akceptacji faktu nieprzysługiwania oferentowi prawa do domagania się zwrotu kosztów poniesionych bezpośrednio lub pośrednio w związku z przygotowaniem oferty i uczestnictwem w przetargu;
- c) zrzeczeniu się prawa do zgłaszania i dochodzenia jakichkolwiek roszczeń wobec Zarządcy lub Dłużnika co do stanu faktycznego przedmiotu przetargu;
- d) wyrażeniu zgody na to, by wszelkie korzyści, ciężary, ryzyka i niebezpieczeństwa związane z przedmiotem przetargu przeszły na nabywcę z momentem podpisania umowy sprzedaży;
- e) akceptacji faktu, że udostępnione dokumenty i informacje, mogą być nie kompletne, a okoliczność ta nie może być źródłem jakichkolwiek roszczeń ze strony oferenta, w tym zwłaszcza wobec Zarządcy;
- f) oszacowaniu ryzyk związanych z nabyciem przedmiotu przetargu i uwzględnieniu ich w toku wyrażania woli nabycia przedmiotu przetargu, wobec czego nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
- g) akceptacji faktu, iż Dłużnik Bogusława Januszewska nadal prowadzi działalność gospodarczą z wykorzystaniem Nieruchomości i Ruchomości, wobec czego stan jakościowy i ilościowy Ruchomości może ulec zmianie w stosunku do stanu wynikającego z operatu szacunkowego Ruchomości, a okoliczność ta nie może być źródłem jakichkolwiek roszczeń ze strony oferenta wobec Zarządcy lub Dłużnika, w tym oferentowi nie przysługuje roszczenie o obniżenie ceny za nabycie Ruchomości,
- h) zapoznaniu się przez oferenta z wszelkimi okolicznościami, informacjami i dokumentami istotnymi z punktu widzenia podjęcia decyzji o złożeniu oferty w ramach niniejszego przetargu oraz dokonaniu ich pełnej weryfikacji, w tym w ramach oględzin oraz analizy usytuowania i rzeczywistego stanu przedmiotu przetargu w terenie, w szczególności z:
  - i. treścią ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości stanowiących przedmiot przetargu i aktami ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości stanowiącej

przedmiot niniejszego przetargu, w tym z treścią wszystkich wniosków złożonych do akt tych ksiąg wieczystych;

- ii. informacjami i dokumentami dotyczącymi aktualnego zagospodarowania przedmiotu niniejszego przetargu, możliwości jego zagospodarowania oraz istnienia ograniczeń w tym zakresie;
- iii. informacjami i dokumentami dotyczącymi uwarunkowań przestrzennych i planistycznych przedmiotu niniejszego przetargu;
- iv. informacjami i dokumentami dotyczącymi możliwości zabudowy przedmiotu niniejszego przetargu oraz rodzaju i rozmiaru tej zabudowy;
- v. informacjami i dokumentami dotyczącymi dostępu przedmiotu niniejszego przetargu do drogi publicznej i możliwości skomunikowania przedmiotu niniejszego przetargu z drogą publiczną;
- vi. informacjami i dokumentami dotyczącymi granic przedmiotu niniejszego przetargu oraz sąsiedztwa przedmiotu niniejszego przetargu;
- vii. informacjami i dokumentami dotyczącymi istnienia i stanu infrastruktury, jej usytuowania oraz przebiegu na przedmiocie niniejszego przetargu.

#### **§ 4 Wadium**

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 300.000,00 (trzysta tysięcy) złotych.
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy sanacyjnej nr **56 1160 2202 0000 0005 0313 7729** z dopiskiem „Przetarg na nabycie nieruchomości i ruchomości – Szczuczyn Łomżyńska” najpóźniej w dniu poprzedzającym ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty w/w wadium na w/w rachunku bankowym.

#### **§ 5 Przetarg pisemny**

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w biurze Zarządcy pod adresem: ul. Hetmańska 40 lok. 105, 15-727 Białystok, po upływie 60 minut od upływu terminu (godziny) do składania ofert.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Zarządcę w obecności przybyłych oferentów.
3. Z czynności otwarcia ofert i wyboru oferenta, w tym aukcji, o której mowa w § 6 warunków przetargu, zostanie sporządzony protokół przez Zarządcę.
4. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz przedłożyć dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta, w tym stosowne pełnomocnictwa w sytuacji działania przez pełnomocnika.
5. Przystępując do przetargu Zarządca wykonuje następujące czynności:
  - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu
  - b) ustala liczbę złożonych ofert
  - c) sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez oferentów

- d) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
    - i. odpowiadają warunkom regulaminu przetargu;
    - ii. zostały złożone w wyznaczonym terminie;
    - iii. zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
  - e) w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki przetargu oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania;
6. 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. Powiadomienie o wyborze oferty zostanie wysłane przez Zarządcę na adres e-mail oferenta wskazany w ofercie.

### **§ 6 Aukcja**

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki przetargu, Zarządca zarządza przeprowadzenie aukcji (przetarg ustny) wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone, na następujących warunkach:
  - b) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za przedmiot przetargu, zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,
  - c) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę,
  - d) 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,
  - e) postąpienie w licytacji ustala się na kwotę nie mniejszą niż 50.000,00 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) netto, przy czym kwota postąpienia będzie zaliczana proporcjonalnie do cen określonych w § 3 pkt 1 regulaminu przetargu na Nieruchomość oraz Ruchomości,
  - f) 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,
  - g) Zarządca dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
2. Jeżeli po rozpoczęciu aukcji żaden z oferentów dopuszczonych do licytacji nie zaoferuje skutecznie ceny wyższej od ceny wywoławczej, o której mowa w ust. 1 lit. a, Zarządca udzieli przybicia na rzecz tego z oferentów dopuszczonych do licytacji, który przedstawił najwyższą oferowaną cenę zawartą w pisemnej ofercie, o której mowa w § 3, a w przypadku równości ofert pisemnych Zarządca udzieli przybicia na rzecz tego z oferentów, którego wadium zostało wcześniej zaksięgowane na rachunku masy sanacyjnej.
3. Powiadomienie o wyborze oferty zostanie wysłane przez Zarządcę na adres e-mail oferenta wskazany w ofercie.

## § 7 Rozstrzygnięcie przetargu i zawarcie umowy sprzedaży

1. 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.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy sprzedaży, wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy sanacyjnej, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży, przy czym nie spełnia tego warunku polecenie zapłaty, lecz wyłącznie wpływ kwoty na rachunek masy sanacyjnej.
3. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia wyboru jego oferty zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego.
4. Wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy sanacyjnej w przypadkach, gdy:
  - a) wygrywający oferent nie wpłaci całości ceny w sposób i w terminie wskazanym w ust. 2 i 3 powyżej, lub
  - b) wygrywający oferent nie zawrze umowy sprzedaży w terminie określonym w ust. 3 powyżej, lub
  - c) Zarządca odstąpi od podpisania umowy na skutek naruszenia przez oferenta warunków przetargu.
5. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego 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. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot przetargu.
8. Sprzedaż ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
9. Zarządca zastrzega sobie prawo, bez podania przyczyn, do:
  - a) odstąpienia od przetargu (aukcji);
  - b) zamknięcia przetargu (aukcji) bez wyboru którejkolwiek z ofert.
10. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.