

KOPIA

Białystok, dnia 29 sierpnia 2023 roku

SSR Anna Monika Wiszenko
Sędzia Komisarz w postępowaniu sanacyjnym
Bogusławy Januszewskiej prowadzącej działalność
gospodarczą pod firmą Zakład Obsługi Rolnictwa
„BIRAWIT” Witold Januszewski Bogusława
Januszevska w restrukturyzacji
Sąd Rejonowy w Białymstoku
VIII Wydział Gospodarczy
Ul. Mickiewicza 103
15-950 Białystok



Składający:

Józef Gliński – Zarządca masy sanacyjnej
Bogusławy Januszewskiej prowadzącej działalność
gospodarczą pod firmą Zakład Obsługi Rolnictwa
„BIRAWIT” Witold Januszewski Bogusława
Januszevska w restrukturyzacji
adres do doręczeń:
Bombla 34, 16-140 Korycin

Dłużnik:

Bogusława Januszevska prowadząca działalność
gospodarczą pod firmą Zakład Obsługi Rolnictwa
„BIRAWIT” Witold Januszewski Bogusława
Januszevska w restrukturyzacji
(adres w aktach sprawy)

Sygn. akt VIII GRs 10/21

PISMO ZARZĄDCY

**- wniosek o wyrażenie zgody na sprzedaż i zatwierdzenie warunków przetargu na
sprzedaż nieruchomości oraz ruchomości**

Działając jako Zarządca Bogusławy Januszewskiej prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą Zakład Obsługi Rolnictwa „BIRAWIT” Witold Januszewski Bogusława Januszevska w restrukturyzacji, ustanowiony na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy z dnia 17 lipca 2023 r., sygn. akt VIII GR 19/21, w ramach zatwierdzonego planu restrukturyzacyjnego na podstawie art. 323 ust. 1 ustawy Prawo Restrukturyzacyjne niniejszym wnoszę o wyrażenie zgody i zatwierdzenie niżej określonych warunków przetargu (aukcji) na łączną sprzedaż:

- a) prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki o nr ewidencyjnych 856/14, 856/31, 856/29, o łącznej powierzchni 5013 m² z obrębu 0005-Szczuczyn, zabudowanej budynkiem usługowo-restaracyjnym oraz blaszanym budynkiem gospodarczym, położonej w Szczuczynie, pod adresem: ul. Łomżyńska 25C, Szczuczyn,

gminie Szczuczyn, powiecie grajewskim, województwie podlaskim, dla której Sąd Rejonowy w Grajewie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LM1G/00023598/0, dalej jako „**Nieruchomość**”, oraz

- b) ruchomości zlokalizowanych na terenie Nieruchomości w postaci wyposażenia wyposażenia sali weselnej, wyposażenia hotelu, dalej jako „**Ruchomości**”,

wchodzących w skład masy sanacyjnej Zakładu Obsługi Rolnictwa „BIRAWI Witold Januszewski” Bogusława Januszewska w restrukturyzacji 2.006.726,40 zł netto plus podatek od towarów i usług w należnej stawce.

§ 1 Przedmiot przetargu i wyłączenia

1. Przedmiotem przetargu jest łączna sprzedaż:
 - a) prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki o nr ewidencyjnych 856/14, 856/31, 856/29, o łącznej powierzchni 5013 m² z obrębu 0005-Szczuczyn, zabudowanej budynkiem usługowo-restauracyjnym oraz blaszanym budynkiem gospodarczym, położonej w Szczuczynie, pod adresem: ul. Łomżyńska 25C, Szczuczyn, gminie Szczuczyn, powiecie grajewskim, województwie podlaskim, dla której Sąd Rejonowy w Grajewie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LM1G/00023598/0, dalej jako „**Nieruchomość**”, oraz
 - b) ruchomości zlokalizowanych na terenie Nieruchomości w postaci wyposażenia sali weselnej, wyposażenia hotelu, dalej jako „**Ruchomości**”,
2. 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 2.030.495,00 (słownie: dwa miliony trzydzieści tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć złotych) netto plus w należnej stawce podatek od towarów i usług (podatek Vat), o ile będzie należny. Cena wywoławcza stanowi sumę kwot odpowiadających wartości poszczególnych aktywów składających się na przedmiot przetargu, wynoszących netto:
 - a) Nieruchomość – kwota 1.867.930,00 zł (słownie: jeden milion osiemset sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych) netto,
 - b) Ruchomości – kwota 138.796,40 zł (słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt sześć złotych i czterdzieści groszy) 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:

Zarządca Józef Gliński
ul. Hetmańska 40 lok. 105
15-727 Białystok

i zawierać dopisek „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA – SZCZUCZYN SALA WESELNA”.
- 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) aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta);

- c) 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;
- d) oferowaną łączną cenę nabycia za przedmiot przetargu, nie niższą niż cena wywoławcza, która winna być wyrażona kwotowo i słownie, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie;
- e) dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy;
- f) zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego;
- g) oświadczenie o zaakceptowaniu i przyjęciu bez zastrzeżeń warunków przetargu oraz spełnieniu jego warunków;
- h) 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;
- i) jasne i bezwarunkowe oświadczenia – oferta nie może być warunkowa lub wariantowa;
- j) 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;
- k) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy;
- l) w przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w przetargu i aukcji;
- m) wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty;
- n) podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach;
- o) oświadczenie, że nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 3 niniejszych warunków.
- p) 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 200.000,00 (dwieście 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 sala weselna” najpóźniej w dniu stanowiącym 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, w terminie 14 dni od dnia upływu terminu do składania ofert, o czym oferenci zostaną powiadomieni przez Zarządcę z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem na adresy mailowe wskazane na złożonych kopertach zawierających oferty.
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 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) netto, przy czym kwota postąpienia będzie zaliczana w 90% na Nieruchomość oraz 10% na 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 przybicciem,
 - 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 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.

UZASADNIENIE

1. Bogusławie Januszewskiej prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą Zakład Obsługi Rolnictwa „BIRAWIT” Witold Januszewski Bogusława Januszewska w restrukturyzacji przysługuje:
 - a) prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki o nr ewidencyjnych 856/14, 856/31, 856/29, o łącznej powierzchni 5013 m² z obrębu 0005-Szczuczyn, zabudowanej budynkiem restauracyjno - usługowym oraz blaszanym budynkiem gospodarczym, położonej w Szczuczynie, pod adresem: ul. Łomżyńska 25C, Szczuczyn, gminie Szczuczyn, powiecie grajewskim, województwie podlaskim, dla której Sąd Rejonowy w Grajewie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LM1G/00023598/0, dalej jako „Nieruchomość”, oraz
 - b) prawo własności do ruchomości zlokalizowanych na terenie Nieruchomości w postaci wyposażenia sali weselnej, wyposażenia hotelu, dalej jako „Ruchomości”.
2. Zgodnie z operatem szacunkowym z wyceny Nieruchomości wartość rynkowa przedmiotowego prawa wynosi 1.867.930,00 zł netto.

Dowód: operat szacunkowy z dnia 19 listopada 2021 roku – w aktach sprawy, przy wniosku zarządcy z dn. 14.08.2023r., złożony do sądu w dn. 16.08.2023r.
3. Zgodnie z operatem szacunkowym z wyceny ruchomości, wartość rynkowa ruchomości zlokalizowanych na terenie Nieruchomości wynosi łącznie 138.796,40 zł netto, tj. wyposażenie hotelu o wartości 1.737,00 zł netto oraz wyposażenie sali weselnej o wartości 137.059,40 zł netto.

Dowód: operat szacunkowy z dnia 29 lipca 2022 roku - – w aktach sprawy, przy wniosku zarządcy z dn. 14.08.2023r., złożony do sądu w dn. 16.08.2023r.
4. Zarządca w tym miejscu wskazuje, iż zgodnie z treścią działu IV księgi wieczystej nr LM1G/00023598/0 prawo własności Nieruchomości jest obciążone następującymi hipotekami:
 - a) hipoteką umowną łączną do kwoty 6.500.000,00 zł ustanowioną na rzecz PKO BP S.A. celem zabezpieczenia należności głównej z tytułu gwarancji bankowej wynikającej z umowy nr 34 1020 1332 0000 1296 0271 2818 z dnia 26 stycznia 2015 roku,
 - b) hipoteką umowną łączną do kwoty 25.000.000,00 zł ustanowioną na rzecz PKO BP S.A. celem zabezpieczenia należności głównej, odsetek, przyznane koszty postępowania, świadczenia uboczne wynikających z umowy o kredyt w rachunku bieżącym nr 26 1020 1332 0000 1902 0229 4015 z dnia 28.03.2011 r. z późniejszymi zmianami kredytu w kwocie 10 000 000,00 w walucie polskiej oraz celem zabezpieczenia należności głównej, odsetek, przyznane koszty postępowania, świadczenia uboczne wynikających z umowy kredytu inwestycyjnego w walucie wymienialnej nr 28 1020 1332 0000 1196 0222 4871 z dnia 15.05.2013 r. z późniejszymi zmianami kredytu w kwocie 700 000,00 w walucie euro.

Dowód: wydruk aktualnej treści księgi wieczystej nr LM1G/00023598/0 - w aktach sprawy, przy wniosku zarządcy z dn. 14.08.2023r., złożony do sądu w dn. 16.08.2023r.

5. Zgodnie z zatwierdzonym planem restrukturyzacyjnym prawo własności Nieruchomości jest przeznaczone do sprzedaży, celem zaspokojenia wierzycieli hipotecznych dłużnika (źródło finansowania restrukturyzacji), natomiast ewentualna nadwyżka środków, które pozostaną z likwidacji tej Nieruchomości zostanie przeznaczona na spłatę bieżących zobowiązań oraz źródło finansowania układu. Natomiast środki uzyskane ze sprzedaży Ruchomości zostaną przeznaczone na spłatę bieżących zobowiązań oraz źródło finansowania układu. Zatem sprzedaż aktywów przedmiotu przetargu stanowić będzie element częściowego wykonania planu restrukturyzacyjnego.
6. Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.p.r. celem postępowania restrukturyzacyjnego jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego – również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. Art. 3 ust. 6 u.p.r. precyzuje natomiast, że działaniami sanacyjnymi są czynności prawne i faktyczne, które zmierzają do poprawy sytuacji ekonomicznej dłużnika i mają na celu przywrócenie dłużnikowi zdolności do wykonywania zobowiązań, przy jednoczesnej ochronie przed egzekucją.
7. Jak wskazuje P. Zimmerman (P. Zimmerman, Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2020, art. 129 i art. 323.) wśród tych czynności jest: możliwość odstąpienia od niekorzystnych umów, zbycie zbędnego, generującego koszty majątku, zwolnienie nieefektywnych i nie niezbędnych pracowników, odwrócenie skutków czynności zdziałanych na szkodę wierzycieli.
8. Mając na względzie powyższe, Zarządca wskazuje, iż sprzedaż prawa własności Nieruchomości oraz sprzedaż Ruchomości należy do kategorii działań sanacyjnych Dłużnika założonych w zatwierdzonym planie restrukturyzacyjnym. Nieruchomości nie została oddane do korzystania na podstawie umowy najmu/dzierżawy, czy też innego stosunku cywilnoprawnego. Tym niemniej realizacja tej kategorii działań sanacyjnych wymaga uzyskania uprzedniej zgody Sędziego – komisarza w trybie art. 323 ust. 1 u.p.r.
9. Uwzględnienie niniejszego wniosku umożliwi zatem z jednej strony stopniowe uwalnianie Dłużnika od ciążących na nim zobowiązań, z drugiej strony pozwoli na upłynnienie majątku trwałego generującego stałe koszty utrzymania oraz zaspokojenie bieżących kosztów postępowania sanacyjnego.
10. Zarządca w tym miejscu wskazuje, iż łączna sprzedaż Nieruchomości razem z Ruchomościami pozwoli na szybkie upłynnienie Ruchomości, jak również ograniczy koszty ewentualnego transportu i przechowania tych Ruchomości, gdyby ich sprzedaż miała być prowadzona odrębnym trybem.
11. Łączna cena wywoławcza za przedmiot przetargu stanowi kwotę nie mniejszą niż 2.030.495,00 zł netto (słownie: dwa miliony trzydzieści tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć złotych) powiększoną o podatek od towarów i usług w należnej stawce, o ile będzie należny. Cena wywoławcza stanowi sumę kwot odpowiadających wartości rynkowej poszczególnych

aktywów składających się na przedmiot przetargu. Ogłoszenie o sprzedaży zostanie podane do wiadomości publicznej w portalu internetowym oraz w prasie o zasięgu lokalnym i ogólnopolskim. Zarządca dokona wyboru oferty, spośród wszystkich złożonych ofert, która będzie przedstawiała najkorzystniejszą ceną, nie mniejszą niż cena wywoławcza.

12. Zarządca wskazuje, iż dłużnik w pełni popiera wniosek Zarządcy o wyrażenie zgody na łączną sprzedaż prawa własności Nieruchomości i Ruchomości.
13. Mając na względzie powyższe, Zarządca wnosi o wyrażenie przez Sędziego – komisarz w trybie art. 323 ust. 1 u.p.r. zgody na sprzedaż składnika masy sanacyjnej Bogusławy Januszewskiej prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą Zakład Obsługi Rolnictwa „BIRAWIT” Witold Januszewski Bogusława Januszevska w restrukturyzacji zgodnie z warunkami przetargu przedstawionymi w niniejszym wniosku.

ZARZADCA
Józef Gliński

