

**REGULAMIN
PISEMNEGO PRZETARGU OFERTOWEGO NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI
WCHODZĄCYCH W SKŁAD MASY SANACYJNEJ SPÓŁKI POD FIRMĄ
SKARABEUSZ SP. Z O.O. W RESTRUKTURYZACJI**

§ 1

Organizator

Organizatorem przetargu jest **JANDA MOZDZEŃ RESTRUKTURYZACJE Sp. z o.o.**, KRS 0000828888, ustanowiona zarządcą masy sanacyjnej spółki pod firmą **Skarabeusz Sp. z o.o. w restrukturyzacji** z siedzibą w Mielcu, KRS 00004183217 w postępowaniu restrukturyzacyjnym, które toczy się przed Sądem Rejonowym w Rzeszowie V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Restrukturyzacyjnych i Upadłościowych pod **sygn. akt V GRs 3/21**.

§ 2

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu ofertowego jest sprzedaż mienia wchodzącego w skład masy sanacyjnej w postaci:
 - a) prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Mielcu przy ul. Jagiellończyka 13 składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 1548/12 dla której Sąd Rejonowy w Mielcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr **TB1M/00073468/5** oraz działki o numerze ewidencyjnym 1989/2 dla której Sąd Rejonowy w Mielcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr **TB1M/00081880/8** o łącznej powierzchni 1.899,00 m² **zabudowanej budynkiem biurowo-gospodarczym o powierzchni użytkowej 3.310,34 m²**,
 - b) udziału wynoszącego 1/100 w prawie własności nieruchomości w postaci lokalu niemieszkalnego – garażu nr 14 położonej w Mielcu przy ul. Jagiellończyka 15 (segment B) o powierzchni użytkowej 16,9 m² wraz z udziałem wynoszącym 1690/89660 we współużytkowaniu gruntu (działki nr 1988/1, 1988/2, 1988/3, 1988/5, 1988/6) oraz w częściach wspólnych dla której Sąd Rejonowy w Mielcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr TB1M/00049392/4.
2. Nieruchomość wskazana w § 2 pkt 1 lit. a niniejszego regulaminu została szczegółowo opisana w *Operacie szacunkowym nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowo - administracyjnym, położonej przy ul. Jagiellończyka w Mielcu z dnia 14 lipca 2021 r.* sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Marka Tarko.
3. Nieruchomość wskazana w § 2 pkt 2 lit. b niniejszego regulaminu została szczegółowo opisana w *Operacie szacunkowym nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot prawa odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – garażu zlokalizowanego przy ul. Jagiellończyka 15 w Mielcu z dnia 20 stycznia 2022 r.* sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Marka Tarko.
4. **Cena wywoławcza przedmiotu przetargu wynosi 10.801.294,00 zł** (słownie dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote 00/100) netto, w tym:



- a) prawa własności nieruchomości wskazanej w § 2 pkt 1 lit. a niniejszego regulaminu wynosi 10.801.000,00 zł (słownie dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy złotych 00/100) netto,
- b) udziału w prawie własności nieruchomości wskazanej w § 2 pkt 1 lit. b niniejszego regulaminu wynosi 294,00 zł (słownie dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote 00/100) netto.
5. Ceny zostały podane w kwotach **netto**. W przypadkach przewidzianych przepisami prawa ceny zostaną powiększone o należny podatek od towarów i usług. Organizator przetargu informuje, że złożył wniosek o wydanie interpretacji podatkowej w celu potwierdzenia czy nieruchomości wymienione w § 2 pkt 1 lit. a i b niniejszego regulaminu wraz umowami najmu lokali stanowią zorganizowaną część przedsiębiorstwa.
6. Lokale użytkowe znajdujące się w nieruchomości opisanej w § 2 pkt 1 lit. a niniejszego regulaminu są przedmiotem najmu na rzecz osób trzecich. Z chwilą zawarcia umowy sprzedaży nabywca wstąpi w prawa i obowiązki wynikające z zawartych umów najmu. Przystępując do przetargu oferent akceptuje fakt, że organizator przetargu nie będzie wypowiadał umów najmu jak również nie będzie podejmował żadnych czynności w celu wydania nabywcy poszczególnych lokali w stanie wolnym od osób i mienia.
7. Przystępując do przetargu oferent przyjmuje do wiadomości, że kwoty, które najemcy wpłacili tytułem kaucji na zabezpieczenie umów najmu podlegają rozliczeniu zgodnie z przepisami ustawy Prawo restrukturyzacyjne, kwoty te zostaną umieszczone na spisie wierzytelności jako wierzytelności warunkowe, a co za tym idzie nie zostaną one wydane nabywcy. Nadto oferent przyjmuje do wiadomości, że w tych przypadkach, gdy najemcy dokonali wpłaty na poczet kaucji, wpłaty te stanowią skutecznie udzielone zabezpieczenia w myśl umowy najmu i brak jest podstaw do ponownego wzywania do ich wpłacenia.
8. W przypadku, gdy od dnia wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego do dnia zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu zostanie zawarta nowa umowa najmu kwota wpłacona przez najemcę tytułem kaucji zostanie wydana nabywcy na wskazany przez niego rachunek bankowy w terminie 7 dni od daty podpisania umowy sprzedaży.

§ 3

Warunki uczestnictwa w przetargu

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest złożenie pisemnej, wiążącej i bezwarunkowej oferty **w terminie do dnia 28 czerwca 2022r.** na adres Sądu Rejonowego w Rzeszowie V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Restrukturyzacyjnych i Upadłościowych mieszczącego się w Rzeszowie (35-303) przy ulicy Kustronia 4. W przypadku złożenia oferty za pośrednictwem operatora pocztowego decyduje data wpływu do Sądu.
2. Oferta powinna zostać złożona w zamkniętej, opieczetowanej kopercie z dopiskiem **„OFERTA PRZETARG SKARABEUSZ sygn. akt V GRs 3/21 – PROSZĘ NIE OTWIERAĆ”**, złożona bądź przesłana w kolejnej kopercie z dopiskiem **„PRZETARG SKARABEUSZ - sygn. akt V GRs 3/21”**.
3. Dopuszczalne jest składanie wyłącznie łącznych ofert dotyczących całości przedmiotu przetargu określonego w § 2. Składanie ofert częściowych jest wyłączone. W przypadku złożenia oferty na zakup jednego ze składników określonych w § 2, nie będzie ona podlegała rozpoznaniu.
4. Wraz z ofertą należy złożyć dowód wpłacenia wadium w wysokości **10 % ceny wywoławczej nieruchomości** wskazanych w § 2 pkt 1 lit. a i b niniejszego regulaminu tj. kwoty **1.080.129,40 zł**, na rachunek bankowy Skarabeusz Sp. z o.o. w restrukturyzacji, prowadzony w BNP Paribas Bank Polska S.A., numer konta **77 1600 1462 1858 7147 0000 0001**. W razie nieuiszczenia wadium oferta nie zostanie rozpatrzona. Poprawność numeru rachunku bankowego organizatora przetargu można zweryfikować na „białej liście” podatników VAT.

5. Oferta powinna zawierać:
 - a) określenie oferenta z podaniem pełnej nazwy lub imienia i nazwiska, siedziby wraz z adresem lub adresem zamieszkania, numer NIP i numer REGON jeżeli oferent ma nadany taki numer, w przypadku oferenta z siedzibą bądź adresem zamieszkania poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, oferent zobowiązany jest do podania adresu do doręczeń na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,
 - b) dane kontaktowe w postaci numeru telefonu i adresu e-mail,
 - c) określenie nieruchomości, których dotyczy oferta,
 - d) oferowaną cenę netto, nie niższą niż cena wywoławcza,
 - e) dowód wpłaty wadium oraz numer rachunku bankowego, na który należy zwrócić wadium,
6. Oferent winien załączyć do swej oferty:
 - a) aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) odpis z właściwego rejestru lub ewidencji jeżeli oferent podlega wpisowi,
 - b) oferent winien złożyć oświadczenie o następującej treści:

„Oświadczam, że:

- 1) Zapoznałem się z Regulaminem przetargu i dokumentami o których mowa w § 2 pkt. 9 Regulaminu oraz ogłoszeniem i akceptuję określone w nich warunki przetargu na sprzedaż majątku wchodzącego w skład masy sanacyjnej.
- 2) Zapoznałem się szczegółowo ze stanem prawnym i faktycznym dotyczącym przedmiotu sprzedaży, dotyczącej go dokumentacji i akceptuję je bez zastrzeżeń oraz przyjmuję do wiadomości, że rękojmia za wady fizyczne i prawne przedmiotu przetargu jest wyłączona,
- 3) Wyrażam zgodę na kontakt z biurem zarządcy drogą telefoniczną oraz elektroniczną na adres e-mail wskazany w treści oferty.

§ 4

Pozostałe warunki przetargu

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi na posiedzeniu niejawnym z udziałem Sędziego – komisarza w budynku Sądu Rejonowego w Rzeszowie V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Restrukturyzacyjnych i Upadłościowych przy ulicy Kustronia 4 w Rzeszowie (35-303) w terminie 7 dni roboczych od dnia, w którym upłynął termin składania ofert. Wyboru oferty dokonuje zarządca.
2. Przetarg nie dochodzi do skutku w razie niezgłoszenia oferty spełniającej warunki uczestnictwa w przetargu określone w niniejszym regulaminie, w szczególności, gdy żaden z oferentów nie złoży oferty równej co najmniej cenie wywoławczej.
3. Kryterium wyboru oferenta będzie najkorzystniejsza oferta cenowa.
4. Po dokonaniu wyboru oferty przez zarządcę, niezwłocznie powiadamia on pisemnie uczestników przetargu o jego wynikach.
5. Oferta, która nie została wybrana przez zarządcę przestaje wiązać oferenta.
6. W przypadku, gdy różnica pomiędzy ceną zaproponowaną przez oferentów, którzy złożyli najkorzystniejsze oferty cenowe na zakup nieruchomości wskazanych w § 2 pkt 1 lit. a i b niniejszego regulaminu będzie mniejsza niż **500.000,00 zł** (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100) netto, zarządca przeprowadzi między tymi oferentami aukcję w wyznaczonym przez siebie terminie, który zostanie wyznaczony do 14 dni od daty otwarcia ofert.
7. Aukcja zostanie przeprowadzona na następujących warunkach:
 - a) O terminie oraz miejscu przeprowadzenia aukcji zarządca poinformuje oferentów drogą elektroniczną oraz na piśmie.
 - b) Cenę wywoławczą stanowi najwyższa cena zaoferowana za Przedmiot Przetargu, zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do aukcji.

- c) Minimalna kwota postąpienia w aukcji wynosi **50.000,00 zł** (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) netto.
 - d) Aukcja jest ważna bez względu na liczbę oferentów biorących w niej udział, jeżeli przynajmniej jeden oferent zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
 - e) Zarządca wybiera ofertę uczestnika aukcji, który zaoferował najwyższą cenę.
 - f) W przypadku, gdy żaden z oferentów nie przystąpi do aukcji zarządca dokona wyboru oferty spośród ważnych ofert złożonych w przetargu pisemnym.
8. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie nie dłuższym niż cztery miesiące od dnia wyboru oferty przez zarządcę. Przejście prawa do nieruchomości nastąpi w dniu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży. Zarządca zastrzega sobie prawo do zażądania od oferenta zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Zapłata ceny musi nastąpić co najmniej 3 dni przed zawarciem umowy sprzedaży na wskazany wyżej rachunek bankowy masy sanacyjnej. Istotna jest data zaksięgowania środków na rachunku bankowym masy sanacyjnej.
 9. Wadium wniesione przez oferenta, którego oferta została wybrana podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia. Wadium podlega przepadkowi w razie niezawarcia umowy sprzedaży z winy oferenta w wyznaczonym terminie.
 10. Wadium wniesione przez oferentów, których oferta nie została wybrana podlega zwrotowi bez odsetek w terminie 7 dni od wyboru oferty przez zarządcę.
 11. Zarządca zastrzega sobie prawo wyboru notariusza, który sporządzi umowę sprzedaży. Odmowa przystąpienia do aktu notarialnego przed notariuszem wskazanym przez zarządcę będzie równoznaczna z uchyleniem się od zawarcia umowy, co skutkować będzie przepadkiem wadium.
 12. Wszelkie opłaty związane z przeniesieniem prawa własności ponosi nabywca.
 13. Rękojmia za wady prawne i fizyczne przedmiotu przetargu zostaje wyłączona.
 14. Zarządca zastrzega sobie prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny, a także niedokonania wyboru żadnej złożonej oferty.

§ 5


Zapoznanie się z przedmiotem przetargu

1. Z przedmiotem przetargu można zapoznać się, w dni powszednie, w godzinach od 10.00 do 15.00, po wcześniejszym telefonicznym ustaleniu dokładnego terminu pod numerem telefonu **690-922-006**.
2. Podmioty zainteresowane zakupem składników majątku Skarabeusz Sp. z o.o. w restrukturyzacji wskazanych w § 2 pkt 1 lit. a i b niniejszego regulaminu są uprawnione do przeprowadzenia procedury *due diligence* pod warunkiem pisemnego zobowiązania się do zachowania poufności uzyskanych informacji zgodnie ze wzorem oświadczenia o zachowaniu poufności stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu, pod rygorem zapłaty kary umownej na rzecz masy sanacyjnej w wysokości 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100).
3. Regulamin przetargu wraz z załącznikiem oraz operatami szacunkowymi, wskazanymi w § 2 pkt 4 lit. a i b niniejszego regulaminu, dostępne są w biurze zarządcy masy sanacyjnej przy Al. Armii Krajowej 80 w Rzeszowie oraz przy ul. Chłodnej 2 w Katowicach w godzinach od 10.00 do 15.00.
4. Informacje na temat przetargu można uzyskać także pod nr telefonu **690-098-009** oraz e-mail: **skarabeusz@jmrestrukturyzacje.com**.

§ 6

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy ustawy Prawo restrukturyzacyjne, ustawy Prawo upadłościowe oraz Kodeksu Cywilnego.

 **JANDA MOZDŻEŃ**
RESTRUKTURYZACJE
Dominika Zalewska
PROKURENT
DORADCA RESTRUKTURYZACYJNY
NR LICENCJI 1561

Załącznik:

1. wzór oświadczenia o zachowaniu poufności.

_____, dnia ____ 2022 r.

ZOBOWIĄZANIE DO ZACHOWANIA POUFNOŚCI

Zważywszy, że:

- zarządca masy sanacyjnej spółki pod firmą Skarabeusz Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Mielcu wszczął procedurę przetargową na sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Mielcu przy ul. Jagiellończyka 13 składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 1548/12 dla której Sąd Rejonowy w Mielcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr TB1M/00073468/5 oraz działki o numerze ewidencyjnym 1989/2 dla której Sąd Rejonowy w Mielcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr TB1M/00081880/8, jak również udziału wynoszącego 1/100 w prawie własności nieruchomości w postaci lokalu niemieszkalnego – garażu nr 14 położonej w Mielcu przy ul. Jagiellończyka 15 (segment B) wraz z udziałem wynoszącym 1690/89660 we współużytkowaniu gruntu (działki nr 1988/1, 1988/2, 1988/3, 1988/5, 1988/6) oraz w częściach wspólnych dla której Sąd Rejonowy w Mielcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr TB1M/00049392/4,
- _____ zamierza przeprowadzić wyczerpującą, wielopłaszczyznową analizę mającą na celu ustalenie możliwości usługowych, handlowych i finansowych ww. składników masy sanacyjnej.

_____ z siedzibą w _____ (dalej: badający) zobowiązuje się do zachowania w poufności wszelkich informacji, a dotyczących w szczególności sytuacji finansowej, informacji handlowych, technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych, jakie badający uzyska w ramach przeprowadzenia analizy stanu ww. składników masy sanacyjnej (dalej: Informacje poufne).

Uzyskane Informacje poufne wykorzystane zostaną wyłącznie dla celów przeprowadzenia analizy, o której mowa wyżej.

W przypadku konieczności przekazania Informacji poufnych swoim pracownikom, osobom współpracującym na innej podstawie prawnej oraz doradcom, w przypadku, gdy okaże się to niezbędne dla realizacji analizy, jak również dla czynności związanych z przygotowaniem oferty przetargowej, czy zawarcia umowy sprzedaży, badający zobowiązuje się do poinformowania tych osób o obowiązkach wynikających z niniejszego zobowiązania oraz do odebrania od tych osób pisemnego oświadczenia, że zobowiązują się one do zachowania poufności. Badający ponosi odpowiedzialność za wszelkie naruszenia obowiązków wynikających z niniejszego zobowiązania przez powyższe osoby.

Obowiązkiem zachowania poufności nie jest objęte udostępnienie informacji powszechnie dostępnych oraz ujawnienie informacji organom administracji publicznej i sądom, które na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa są uprawnione do żądania lub posiadania dostępu do takiego rodzaju informacji.

Naruszenie niniejszego zobowiązania przez badającego bądź osoby, którym Informacje poufne zostały przez badającego przekazane skutkować będzie obowiązkiem zapłaty przez badającego na rzecz zarządcy kary umownej w wysokości 100 000,00 zł (sto tysięcy złotych).

Zmiana niniejszego zobowiązania lub zwolnienie z jakiegokolwiek obowiązku wynikającego z niniejszego zobowiązania może nastąpić tylko na podstawie wcześniejszej, wyraźnej, pisemnej zgody zarządcy masy sanacyjnej spółki pod firmą Skarabeusz Sp. z o.o. w restrukturyzacji.

Niniejsze zobowiązanie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.