

## REGULAMIN

### **sprzedaży składników masy sanacyjnej spółki pod firmą KWIATKOWSKI Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Lwówku**

#### **§1**

#### **Przedmiot sprzedaży**

1. Przedmiotem sprzedaży są składniki masy sanacyjnej spółki pod firmą KWIATKOWSKI Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Lwówku, określone poniżej:
  - a) prawo własności nieruchomości gruntowej o powierzchni: 2,6546 ha, położonej w miejscowości Grońsko, na którą składają się działki o numerach ewidencyjnych: 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Tomyślu prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1N/00034244/1,
  - b) prawo własności nieruchomości gruntowej o powierzchni: 4,3500 ha, położonej w miejscowości Grońsko, na którą składają się działki o numerach ewidencyjnych: 439, 440, 441, 442, 444, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Tomyślu prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1N/00038483/6 oraz PO1N/00009423/6,
  - c) prawo własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 10,4930 ha, położonej w miejscowości Pniewy oraz Chełmno-Jakubowo, na którą składają się działki o numerach ewidencyjnych: 1904 i 219/4, dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1A/00051682/5 oraz PO1N/00051683/2,

które stanowią trzy kompleksy nieruchomości opisane w tabeli w § 3 oraz w Memorandum Informacyjnym dostępnym na portalu [www.sanacjafirm.pl](http://www.sanacjafirm.pl).

## § 2

### Podstawy prawne sprzedaży

1. Sprzedaż prowadzona jest na podstawie art. 323 ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne (sprzedaż w trybie egzekucyjnym).
2. Zgodnie z treścią art. 323 ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne ustalone na podstawie niniejszego Regulaminu parametry umów sprzedaży, dla swej ważności, zatwierdzone będą musiały zostać przez Sędziego – komisarza ustanowionego w postępowaniu sanacyjnym prowadzonym względem spółki pod firmą KWIATKOWSKI Sp. z o.o.. w restrukturyzacji w Lwówku.
3. Postanowieniem z dnia 24 marca 2020 r. Sędzia-Komisarz określiła warunki zbycia nieruchomości wskazanych w §1 i §3.

## §3

### Cena minimalna oraz wymogi oferty

1. Minimalna oferta zakupu składników określonych w § 1 ust. 1 nie może być niższa niż wartość wynikająca z oszacowania poszczególnych składników w spisie inwentarza KWIATKOWSKI Sp. z o.o. w restrukturyzacji. Na przedmiot sprzedaży składników określonych w § 1 ust. 1 składają się:

| Grupa składników                                                                                                                                                                                        | Wartość oszacowania | Podatek VAT |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|
| – nieruchomość gruntowa o powierzchni 2,6546 ha, położona w miejscowości Grońsko, teren rolno-przemysłowy (KW: PO1N/00034244/1)                                                                         | 720.800,00 zł       | ZW          |
| – nieruchomość gruntowa o powierzchni 4,3500 ha, położona w miejscowości Grońsko, teren rolno-przemysłowy(KW:PO1N/00038483/6 oraz PO1N/00009423/6)                                                      | 1.224.200,00 zł     | ZW          |
| – nieruchomość gruntowa o powierzchni 10,4930 ha, położona w miejscowości Pniewy oraz Chełmno-Jakubowo, przeznaczenie terenu w MPZP – działalność gospodarcza (KW:PO1A/00051682/5 oraz PO1A/00051683/2) | 4.713.000,00 zł     | 23 %        |
| <b>RAZEM</b>                                                                                                                                                                                            | <b>6.658.000,00</b> |             |

Szczegółowe informacje o składnikach majątku przeznaczonych do sprzedaży znajdują się w Memorandum Informacyjnym znajdującym się na portalu [www.sanacjafirm.pl/kwiatkowski](http://www.sanacjafirm.pl/kwiatkowski).

2. Cena sprzedaży powiększona zostanie o należny podatek od towarów i usług lub czynności cywilnoprawnych, w zależności od ustalonej kwalifikacji podatkowej przedmiotów sprzedaży.
3. Bezwarunkowe oferty należy składać do dnia **29 maja (piątek) 2020 roku, godz. 13.00** w siedzibie Zarządcy spółki pod firmą KWIATKOWSKI Sp. z o.o.. w restrukturyzacji - **DGA Centrum Sanacji Firm S.A., ul. Towarowa 37, III piętro, 61 – 896 Poznań.**
4. Decydująca jest data i godzina wpływu oferty do Zarządcy. Oferta, która wpłynęła do Zarządcy po terminie określonym w ust. 3 powyżej nie będzie rozpatrywana. Oferty zostaną otwarte w dniu 29 maja o godzinie 13:15. Ceny wskazane w ofertach nie zostaną ujawnione.
5. 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 do Zarządcy wraz z dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu sanacyjnym KWIATKOWSKI Sp. z o.o . w restrukturyzacji” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
6. Oferta sporządzona w języku polskim pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
  - a) Dokładne oznaczenie Oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy Oferenta, adres rejestrowy Oferenta, forma prawna Oferenta oraz numeru KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej Oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL.
  - b) Aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) wypis z KRS, CEIDG lub innych właściwych rejestrów (w zależności od formy prawnej i kraju rejestracji Oferenta), a w przypadku osoby fizycznej kopia aktualnego dowodu osobistego.
  - c) Oferowaną cenę nabycia brutto przedmiotów sprzedaży określony w § 1 niniejszego Regulaminu wyrażoną kwotowo i słownie, która nie może być niższa niż cena minimalna, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie.
  - d) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia wszelkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
  - e) Oświadczenie o przyjęciu Regulaminu bez zastrzeżeń.
  - f) Oświadczenie, iż Oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotów sprzedaży i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
  - g) Oświadczenie, iż Oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 Kodeksu cywilnego oraz art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe w związku z art. 323 Prawa restrukturyzacyjnego.
  - h) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę nabywcy.
  - i) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji Oferenta w procedurze sprzedaży.

- j) Oświadczenie Oferenta o posiadaniu środków pieniężnych do wykonania oferty, wraz z wskazaniem źródła ich pochodzenia.
  - k) Oświadczenie Oferenta o pokryciu kosztów związanych z przygotowaniem i przesłaniem oferty.
7. Dopuszczalne jest składanie ofert na całość przedmiotu sprzedaży lub na poszczególne działki określone w §1 Regulaminu. Preferowane będą oferty obejmujące poszczególne kompleksy nieruchomości.

## **§ 4**

### **Kryteria wyboru oferty**

1. Rozpoznanie ofert nastąpi przez Zespół powołany przez Zarządcę, składający się z jego pracowników. Rozpoznaniu podlegać będą wyłącznie bezwarunkowe oferty spełniające wymogi określone w § 3.
2. Po stwierdzeniu, iż złożone oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej, Zarządca wybierze oferty najkorzystniejsze dla masy sanacyjnej.
3. W przypadku ofert równych lub zbliżonych cenowo, Zarządca uprawniony jest do przeprowadzenia licytacji pomiędzy tymi ofertami, w terminie nie dalszym jak 7 dni, tj. do dnia 5 czerwca 2020 r.
4. Oferentowi, który złożył wybraną ofertę udzielona zostanie wyłączność na zamknięcie transakcji i podpisanie umowy sprzedaży, pod warunkiem wpłaty w terminie 7 dni od dnia wyboru, wadium w wysokości 15 proc. kwoty złożonej oferty na niżej wskazany rachunek bankowy masy sanacyjnej:

KWIATKOWSKI Sp. z o.o. w restrukturyzacji

nr rachunku: 85 2490 0005 0000 4520 1726 6041

## **§ 5**

### **Podpisanie umowy, zatwierdzenie warunków sprzedaży, wadium**

1. Po wybraniu oferty, Zarządca przystąpi do zamknięcia transakcji z wybranymi Oferentami, pod warunkiem wpłaty wadium. Umowy sprzedaży muszą być parafowane w terminie nie dalszym jak 30 dni od dnia wyboru oferty.
2. Paraflowana umowa określająca wszystkie parametry transakcji wymaga zatwierdzenia przez Sędziego komisarza.
3. Oferent jest związany treścią swojej oferty oraz poczynionych ustaleń do momentu wydania

przez Sędziego – komisarza postanowienia o zatwierdzeniu warunków sprzedaży.

4. W przypadku wydania przez Sędziego – komisarza postanowienia odmawiającego zatwierdzenia warunków sprzedaży Oferentowi przysługuje zwrot wpłaconego wadium w kwocie nominalnej, w terminie 7 dni od dnia odmowy zatwierdzenia warunków sprzedaży.
5. W przypadku wydania przez Sędziego – komisarza postanowienia zatwierdzającego warunki sprzedaży kwota wpłaconego przez Oferenta wadium podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia.
6. W przypadku, gdy Oferent co do którego oferty zatwierdzone zostały przez Sędziego-Komisarza warunki sprzedaży, uchyla się od zawarcia umowy sprzedaży przedmiotów sprzedaży w terminie określonym w § 6 niniejszego Regulaminu wadium wpłacone przez Oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy sanacyjnej.

## **§ 6**

### **Zawarcie umowy sprzedaży**

1. Złożona oferta wraz z parafowaną umową sprzedaży, dla ich wykonania, wymagają zatwierdzenia przez Sędziego – Komisarza.
2. W przypadku wydania przez Sędziego – Komisarza postanowienia zatwierdzającego treść umowy sprzedaży, Oferent zobligowany jest do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotów sprzedaży, zgodnie z zatwierdzonymi przez Sędziego – komisarza warunkami sprzedaży, we wskazanym przez Zarządcę terminie, nie dalszym jak 30 dni od dnia zatwierdzenia warunków sprzedaży przez Sędziego-Komisarza oraz wpłaty, najpóźniej na dzień przed uzgodnionym terminem zawarcia umowy, całej uzgodnionej ceny nabycia.
3. Przez wpłatę na rzecz masy sanacyjnej ceny sprzedaży brutto (z VAT) rozumie się wpłatę środków na wskazany przez Zarządcę rachunek bankowy masy sanacyjnej lub na rachunek depozytowy notariusza wskazanego przez Zarządcę.
4. Niedopuszczalne jest potrącenie wierzytelności przysługującej Oferentowi wobec masy sanacyjnej z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia.
5. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
6. Zarządca zastrzega sobie prawo do odstąpienia od sprzedaży w każdym czasie, zarówno przed jak i po wyborze oferty, bez podania przyczyny.

7. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne, ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz.U. 2003 nr 60 póź. 535 z poz. zm.) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny.

## **§ 7**

### **Zasady współpracy z profesjonalnymi biurami obrotu nieruchomości**

1. Zarządca jest zainteresowany nawiązaniem współpracy z profesjonalnymi biurami obrotu nieruchomościami (dalej: Biuro).
2. Wzór oferty stanowiący załącznik do Regulaminu zawiera punkt dotyczący wskazania przez Oferenta Biura, z którym współpracował lub które pozyskało istotne informacje dla Oferenta.
3. Oferent jest proszony o wskazanie Biura z którym współpracował przy składaniu oferty. W przypadku wyboru oferty Zarządca wypłaci dla Biura 1,5% kwoty netto transakcji + podatek VAT. Wpłata nastąpi po wpływie od Oferenta pełnej kwoty na konto Zarządcy i po wystawieniu faktury przez Biuro.

Poznań, 15 maja 2020 r

---

**Andrzej Głowacki**  
**Prezes Zarządu**  
**DGA Centrum Sanacji Firm S.A.**

Załączniki:

1. Memorandum Informacyjne
2. Wzór oferty